



LUNDS UNIVERSITET
Ekonomihögskolan

Köparens undersökningsplikt och säljarens upplysningsplikt vid köp av fast egendom - var går gränsen?

Nuriye Abidini

Handledare: Olof Jakobsson

Institutionen för Handelsrätt

Affärsjuridisk kandidatkurs med examensarbete, 30hp

Kurskod: HARH01

HT2016

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Summary	5
Förkortningar	6
1. Inledning	7
1.1 Bakgrund	7
1.2 Syfte och frågeställning	8
1.3 Metod och material	8
1.4 Avgränsning	9
1.5 Disposition	9
2. Felbegreppet och felansvaret	10
2.1 Allmänt om felbegreppet	10
2.2 Metoder för bedömning av felansvaret	12
2.3 Fel i fastighet	13
2.3.1 Konkreta fel	15
2.3.2 Abstrakta fel	16
2.4 Påföljder vid fel i fastighet	19
3. Allmänt om säljarens upplysningsplikt	21
3.1 Enligt reglerna i jordabalken före 1 januari 1991	21
3.2 Enligt reglerna i jordabalken efter 1 januari 1991	22
3.3 Rättsfall om upplysningsplikten	23
3.3.1 NJA 1961 s. 137 (Husbocksfallet I)	23
3.3.2 NJA 1981 s. 815 (Husbocksfallet II)	24
3.3.3 NJA 1981 s. 894 (Trafikstörningsrondellen)	25
3.3.4 NJA 1985 s. 274 (Rötskadade golvet)	26
3.3.5 NJA 2007 s. 86 (Motorcrossbanan)	27
3.4 Säljarens rätt att friskriva sig från felansvar	28
3.5 Rättsfall om friskrivningsklausuler	30
3.5.1 NJA 1975 s. 545 (Diffusionsspärren)	30
3.5.2 NJA 1980 s. 398 (Grönområdet)	32
3.5.3 NJA 1981 s. 894 (Trafikstörningsrondellen)	34

4. Köparens undersökningsplikt	35
4.1 Rättsfall om undersökningsplikten	37
4.1.1 NJA 1975 s. 545 (Diffusionsspärren)	37
4.1.2 NJA 1979 s. 790 (Sjunkbrunnen)	38
4.1.3 NJA 1980 s. 555 (Svårtillgängliga utrymmet).....	39
4.1.4 NJA 1984 s. 3 (Slutna vindsutrymmet)	40
4.1.5 NJA 1985 s. 274 (Rötskadade golvet)	41
4.1.6 NJA 1985 s. 871 (Elinstallationer)	41
4.1.7 NJA 1986 s. 670 I (Radonfallet).....	42
4.1.8 NJA 1989 s. 117 (Skredrisken).....	43
4.1.9 NJA 1996 s. 584 (Trekammarbrunnen).....	43
4.1.10 NJA 2010 s. 286 (Byggnormen).....	44
5. Sammanfattning och slutsatser	45
6. Käll- och litteraturförteckning	47
Offentligt tryck.....	47
Litteratur.....	47
7. Rättsfallsförteckning.....	48
Avgöranden från Högsta domstolen.....	48

Sammanfattning

Utgångspunkten i jordabalken är att en fastighet vid ett köp ska stämma överens med vad parterna har avtalat. Fastigheten ska inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Vidare gäller det att fastigheten är i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen. För att köparen ska känna sig trygg i att fastigheten är i det avtalade skicket ska denne göra en noggrann undersökning av fastigheten. Vid sådana fel som köparen har upptäckt eller borde ha upptäckt kan inte säljaren bli felansvarig. Avvikelse som köparen inte bort upptäcka, d.v.s. dolda fel, är det säljaren som ansvarar för. Hur stor omfattning köparens undersökningsplikt och säljarens upplysningsplikt har beror på omständigheter från fall till fall. Säljaren har även rätt att friskriva sig från felansvar genom att avtala en friskrivningsklausul i köpehandlingen. Säljaren kan friskriva sig från felansvar genom friskrivningar som kan antingen vara generella eller beträffande en viss egenskap. Utöver säljarens rätt att friskriva sig kan denne bli bunden av utfästelser beträffande fastighetens skick. Dessa utfästelser ska vara specificerade och tydliga. Utfästelser som är allmänt lovprisande eller generella innebär att säljaren inte är bunden. Det åligger köparen att utföra en ordentlig undersökning för att slippa bli felansvarig.

Summary

The outset of property law is that a property at a purchase should be consistent with what has been agreed upon. The property must not deviate from what the buyer could reasonably require from it at purchase. Furthermore, the property has to be in the condition it was on the day of the contract. For the buyer to feel secure over that the property is in the agreed condition he or she must make a careful investigation of the property. For those defects that the buyer has discovered or should have had discovered the seller can not be held accountable. For those defects that the buyer should not been able to discover, i.e. defects that are hidden, the seller can be held accountable. The magnitude of the buyers duty to investigate and the sellers duty of disclosure depends on different circumstances from case to case. The seller has the right to exclude his liability for defects by including a clause in the sales document. The seller may disclaim liability for defects by including a clause in the contract that may be either general or referring to a specific part of the property. In addition to the seller's right to exonerate himself, he may be secured by commitments regarding the condition of the property. These commitments must be specified and clear. Promises that are generally laudatory or general means that the seller is not secured. It is the buyer's duty to make sure to carry out a careful investigation of the property in order to avoid being responsible for defects.

Förkortningar

AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
JB	Jordabalk (1970:994)
KöpL	Köplag (1990:931)
NJA I	Nytt Juridiskt Arkiv I
Prop.	Proposition
TR	Tingsrätten

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Ett fastighetsköp är ett av de viktigaste ekonomiska besluten en människa gör under sitt liv. Dels därför att en privatperson inte köper en fastighet varje dag och dels för att det oftast rör sig om uppgörelser i stora summor. Som privatperson kan det vara svårt att förstå varför förhandlingar till ett fastighetsavtal bör göras med noggrannhet. Det kan i många fall röra sig om att fastighetsöverlåtelsen sker mellan två icke yrkesmässiga parter, vilket kan leda till att fel upptäcks långt efter köpet. Parterna bör vara noggranna och uppmärksamma när fastigheten undersöks. Som privatperson har en köpare vid köp av fast egendom inte alltid kunskap om vad man bör tänka på vad gäller fastighetens ålder, skick, form eller typ. Det kan falla i någons smak att en gammal villa med gammal planlösning och innehåll är lockande och tjuvig. Det kan leda till att en köpare blir blind för att en gammal fastighet troligen har fler brister och fel än en nybyggd fastighet. När fastighetsavtalet fastställs innebär innehållet i stora drag att säljaren ska få ersättning från köparen som för ersättningen ska få köpeobjektet. I många situationer är köparen inte medveten om undersökningsplikts omfattning. Detsamma gäller vid omfattningen av säljarens upplysningsplikt. Vad anses som en rimlig undersökning av fastigheten? Räcker det att en ”normal” köpare utför undersökningen eller behöver köparen anlita en sakkunnig person för att utföra undersökningen av fastigheten? Samtidigt som köparen ska undersöka fastigheten i den utsträckning som anses rimlig ska säljaren upplysa köparen om all kännedom och kunskap som säljaren innehar om fastigheten. Säljaren ska tänka på hur utformningen av utfästelser och garantier ges samt hur informationen och uppgifterna om fastigheten utlämnas. Detta för att slippa bli ansvarig för fel i fastigheten.

Reglerna om fel i fastighet är reglerade i 4 kap 19 § jordabalken (1970:994) (framöver JB). Av lagrummet framgår det att det föreligger en undersökningsplikt för köparen och upplysningsplikt för säljaren. Detta innebär att det ligger i säljarens plikt att upplysa köparen om de fel som råder i fastigheten. Det är å andra sidan köparens ansvar att undersöka om det finns fel i fastigheten. Dock har säljaren rätt att vid ingående av avtal friskriva sig från ansvar helt eller delvis för dolda fel genom så kallade friskrivningsklausuler.¹ En friskrivning kan

¹ Grauers, F, 2016, s. 219.

utformas på två följande sätt; man talar om i avtalet i vilket skick fastigheten är eller utesluter eller inskränker man köparens rätt att få påkalla påföljder.²

1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med uppsatsen är att ta reda på och klargöra för vad som gäller idag gällande omfattningen av köparens undersökningsplikt och säljarens upplysningsplikt vid köp av fast egendom. Det ska göras en utredning av när det anses vara giltigt för säljaren att friskriva sig från ansvar vid fel i fastigheten genom en friskrivningsklausul som avtalats i köpeavtalet.

Följande frågeställningar ska besvaras:

- Var går gränsen för köparens undersökningsplikt och för säljarens upplysningsplikt vid köp av fast egendom?
- När är en friskrivningsklausul giltig?

1.3 Metod och material

Frågeställningarna kommer att besvaras genom traditionell rättsdogmatisk metod.³ Rättsdogmatisk metod innebär en tolkning och tillämpning av skriftliga källor så som författningar, förarbeten, praxis och doktrin.⁴ Det görs en tolkning och fastställande av gällande rätt genom att analysera de nämnda rättskällorna. Metoden innebär även att redovisningen av argumentationen för en viss lösning har större betydelse än själva lösningen.⁵ Jag kommer att använda mig av denna metod för att söka svaren genom att använda och analysera mitt material genom att utgå från rättskällorna.

Det material som kommer att ligga till grund för denna uppsatsens analysdel är ett flertal rättsfall och doktrin därför att det vid fel i fastighetsköp görs en tolkning och bedömning från fall till fall. Eftersom undersökningsplikten är lagstadgad kommer alla ovanstående rättskällor att användas. Vad gäller upplysningsplikten, så är den inte lagstadgad och därför kommer dess omfattning mestadels analyseras utifrån tolkningar av domar från Högsta domstolen och doktrin. Angående friskrivningsklausuler beror det på hur en sådan klausul är utformad och därför kommer svaren sökas främst i rättsfall, men även doktrin. Det material jag utgår ifrån finns att hitta i uppsatsens 6 och 7 kapitel d.v.s käll- och litteraturförteckning.

² Grauers, F, 2016, s. 219.

³ Korling, F & Zamboni, M, 2013, s. 21.

⁴ Korling, F & Zamboni, M, 2013, s. 21.

⁵ Korling, F & Zamboni, M, 2013, s. 21.

1.4 Avgränsning

I uppsatsen kommer jag enbart behandla fastighetsköp mellan privatpersoner och därför kommer köp av fast egendom mellan näringsidkare och konsumenter bara att nämnas, men inte diskuteras. Jag kommer enbart beröra fast egendom och därmed inte redogöra för reglerna angående lös egendom. Vidare kommer bara faktiska fel att behandlas medan rådfel och rättsliga fel kommer att kort förklaras, men inte utredas. Detta för att ge läsaren en förståelse för vad det finns för fel vid fastighetsköp. Fokus kommer ligga på köparens undersökningsplikt och säljarens upplysningsplikt vid köp av fast egendom och säljarens rätt att friskriva sig från fel i fastighet.

Vad gäller försäljning av fastigheter utanför Sverige kommer lagstiftning berörande ämnet att exkluderas. Felregler som gäller för sakkunniga, mäklare och besiktningsmän kommer inte att behandlas. Även om uppsatsens huvudsakliga syfte är att diskutera köparens undersökningsplikt och säljarens upplysningsplikt samt friskrivningsklausulers giltighet kommer andra begrepp så som felbedömningar, tidpunkt för fel och påföljder vid fel att tas upp. Detta för att ge läsaren överblick över ämnet för att lättare fånga helheten när det föreligger fel i fastigheten.

1.5 Disposition

Uppsatsen börjar med en inledning där uppsatsens syfte och frågeställningar redogörs samt metod och material anges. Jag förklarar även uppsatsens avgränsningar d.v.s. vad som inte kommer att tas upp i uppsatsen därför att det inte är av relevans för uppsatsens frågeställningar och syfte. I andra kapitlet kommer de centrala begreppen att förklaras så som fastighetsköp, tidpunkt för fel vid fastighetsköp, felbedömning, påföljder vid fel i fastighet, konkreta fel och abstrakta fel.

Tredje kapitlet kommer att ha en redogörande del för omfattningen av upplysningsplikten och friskrivningsklausuler. Redogörelsen kommer att främst göras genom rättspraxis och doktrinen. I det fjärde kapitlet utreds och analyseras begreppet undersökningsplikt med hjälp av tolkning av rättskällorna. Det sista kapitlet är en sammanfattning där slutsatser av ämnets gällande rätt framställs.

2. Felbegreppet och felansvaret

2.1 Allmänt om felbegreppet

Fastställandet av felansvaret vid fastigheter görs genom att domstolen tar ställning till olika omständigheter som på ett eller annat sätt påverkar felbedömningen. Domstolen tar hänsyn till om köparen har uppfyllt undersökningsplikten och om säljaren vid köpet har lämnat utfästelser eller garantier. Andra omständigheter som kan påverka domstolens bedömning är om parterna har avtalat om en friskrivningsklausul och hur denna är utformad. En friskrivningsklausul innebär att säljaren friskriver sig från ansvar vid fel i fastigheten.⁶

Jordabalken trädde i kraft år 1972 och innebar en stor förändring avseende vem som skulle bära ansvaret för fel i fastigheten. Innan 1972 års lag var säljarens ansvar för fel i fastigheten begränsat. Större delen av ansvaret låg hos köparen. Säljaren ansvarade för fel enbart vid fall där denne handlat med svek och där denne har lämnat särskilda utfästelser om fastighetens beskaffenhet.⁷ De utfästelserna som gavs av säljaren var tvunga att vara skriftliga och finnas med i köpehandling. Köparen kunde inte göra anspråk gällande dolda fel, utan fick själva undersöka fastigheten.⁸

Utgångspunkten är att fastigheten ska säljas sådan den är och att säljarens utfästelser förblir säljarens ansvar.⁹ Säljaren ansvarar för att fastigheten säljs i ett skick som köparen har kunnat räkna med vid ingående av köpehandling. Vidare ansvarar säljaren för dolda fel d.v.s. för sådana fel som köparen inte har kunnat räkna med eller bort upptäcka vid undersökning av fastighet.¹⁰ Säljaren ansvarar för dolda fel när det handlar om fel som inte har berörts under köpet eller för fel som köparen inte har kunnat upptäcka eller räknat med vid undersökningen.¹¹ Det uppställs inget krav att avvikelser ska vara väsentliga eftersom det ligger i sakens natur att försiktighet måste iaktas vid ingående av köpehandling.¹² Felbegreppets väsentlighet enligt jordabalken handlar om en intresseavvägning mellan säljaren och köparen. Å ena sidan ska fastigheten säljas i ett gott skick och å andra sidan ska köparen kunna göra en undersökning av fastigheten innan det fattas beslut om ett köp.

Innan lagändringen år 1991 hade 4 kap 19 § JB följande lydelse:

⁶ Grauers, F, 2016, s. 219.

⁷ Prop. 1989/90:77, s. 6 och Elfström, J, och Ashton, L.E, 2008, s. 214.

⁸ Elfström, J, och Ashton, L.E, 2008, s. 214-215.

⁹ Prop. 1989/90:77, s. 73.

¹⁰ Elfström, J, och Ashton, L.E, 2008, s. 215.

¹¹ Prop. 1989/90:77 s. 39.

¹² Prop. 1989/90:77, s.71.

”Avviker fastigheten från vad som kan anses utfäst eller från vad som köparen eljest, utan att fall som avses i 16-18 §§ föreligger, med hänsyn till omständigheterna haft anledning räkna med vid köpet, äger 12 § motsvarande tillämpning. Ersättning för skada skall dock utgå endast om avvikelsen avser egenskap som kan anses utfäst eller säljaren förfarit svikligt.”

Lydelsen kom att ändras genom lagändring 1990. Lagändringen innebar att undersökningsplikten för köparen lagstodades.¹³ Nu gällande 4 kap 19 § JB lyder:

”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.”

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

Paragrafen ändrades därför att undersökningplikten ansågs vara av central betydelse vid felansvar.¹⁴ Det var ingen nyhet, men man valde att särskilt ange och precisera det i lagtexten.¹⁵ Det innebär även att domstolen inte först behöver ta ställning till om fastigheten avviker från normal standard innan de tar ställning till om köparen borde ha upptäckt fel i fastigheten vid undersökningen.¹⁶ Av 4 kap 19 § 1 st. JB framgår att det föreligger fel om fastigheten avviker från vad som har avtalats eller om där finns en avvikelse från vad köparen med fog har kunnat förutsätta vid köpet. Vidare gäller enligt 4 kap 19 § 2 st. JB att vad köparen upptäckt eller bort upptäcka vid undersökningen inte räknas som fel. Vid eventuellt fel tas det hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos liknande fastigheter och omständigheter vid tidpunkten vid köpet.¹⁷

¹³ Prop. 1989/90:77 s. 6 och 17.

¹⁴ Elfström, J, och Ashton, L.E, 2008, s. 216.

¹⁵ Prop. 1989/90:77 s.3.

¹⁶ Elfström, J, och Ashton, L.E, 2008, s. 217 och prop. 1989/99:77 s. 40.

¹⁷ Elfström, J, och Ashton, L.E, 2008, s. 230.

2.2 Metoder för bedömning av felansvaret

Det finns olika presentationsmetoder att använda sig av vid genomgående av felregler. Enligt praxis görs det ibland en bedömning först utifrån om köparen har uppfyllt sin undersökningsplikt och sedan om felet är relevant.¹⁸ Grauers använder sig av en tvåstegsmodell för att presentera felbegreppet. Modellen fungerar som en sorts checklista som ger en strukturerad genomgång av först *vad* som är fel eller om där föreligger fel och sedan om det är av relevans.¹⁹ Grauers menar att det trots de olika presentationsmodellerna vid felreglerna och olika lösningarna till problemen vid felansvar leder till samma slutresultat.²⁰

Grauers två stegsmodell består av ett första momentet, som är felbedömning, och ett andra moment som är relevansbedömning. Felbedömning görs utifrån fastighetens standard. Det anses föreligga fel om fastigheten avviker från standarden. Köparen har rätt att kräva att fastigheten stämmer överens med uppgifterna vid köpet.²¹ Om fastigheten avviker från de uppgifterna som säljaren har lämnat vid avtalet, muntliga som skriftliga uppgifter, anses det föreligga ett konkret fel. Om avtalet inte är tillräcklig för att kunna göra en bedömning av om fastigheten inte är i enlighet med avtalet har köparen rätt att kräva att fastigheten har ”normal standard”. Med ”normal standard” menas ”... *vad en köpare normalt ska kunna förvänta sig av det aktuella köpeobjektet.*”²² Vid abstrakta fel görs en avvägning mellan typiska säljarintressen och typiska köparintressen. Föreligger det konkreta eller abstrakta fel så anses fastigheten behäftad med fel enligt köprättslig mening.²³ Detta skulle i sin tur leda till nästa steg; relevansbedömning. Det skulle innebära att köparen skulle kunna göra åtminstone någon påföljd gällande om felet är relevant. Följande omständigheter skulle vara av relevans; parternas handlande och vetskap, reklamation, preskription och påföljdsfriskrivning.²⁴

Av förarbetena framgår det av bl.a. Hovrätten för Västra Sverige att tillvägagångssättet för att utreda fastställandet av felansvaret vid så kallade abstrakta fel inte bör utgå ifrån köparens undersökningsplikt.²⁵ Utgångspunkten bör ligga i den standard som köparen har rätt att kräva i fråga om köpeobjektet. Frågan om köparen borde ha upptäckt felet eller kunnat räkna med det, borde träda in först när en felbedömning om fastigheten avviker från normal standard har

¹⁸ Prop. 1989/90:77, s. 40.

¹⁹ Grauers, F, 2016, s. 128-131.

²⁰ Grauers, F, 2016, s. 127.

²¹ Grauers, F, 2016, s. 127.

²² Grauers, F, 2016, s. 127.

²³ Grauers, F, 2016, s. 128.

²⁴ Grauers, F, 2016, s. 128.

²⁵ Prop. 1989/90:77 s. 118.

gjorts.²⁶ Remissinstansen hänvisade, precis som Grauers, till att först göra en felbedömning och därefter en relevansbedömning.²⁷

Även Högsta domstolens (HD) sätt att utreda felansvaret har varierat. Domstolen har i vissa fall haft utgångspunkten att en bristfällighet utgör en avvikelse från en abstrakt standard och därefter utreder och tar ställning till om köparen bort upptäcka felet.²⁸ I andra fall har domstolen valt att inte utreda felbedömningen därför att man har ogillat talan på grund av att köparen inte fullgjort sin undersökningsplikt. Enligt förarbetena har HD uttalat sig om att köparen själv bär risken för fel som denne bort upptäcka.²⁹ I större omfattning har HD använt sig av en metod där utgångspunkten för bedömning av säljarens felansvar är undersökningsplikten. Detta leder till att undersökningsplikten för köparen blir allt för långtgående. Det skulle kunna innebära att köparen hamnar i situationer där denne måste montera ned väsentliga delar av en byggnad för att kunna inspektera och undersöka fastigheten.³⁰ Det skulle en säljare inte acceptera. Dessutom skulle det ställas orimliga krav på köparen. Det har av HD ställts höga krav på köparen att uppfylla sin undersökningsplikt.³¹

I ett rättsfall yttrade domstolen sig om att köparen borde ha undersökt ett 30 år gammalt hus genom att krypa under huset för att upptäcka att de bärande bjälkarna var rötskadade. Skadorna hade uppstått genom att dagvatten från utanförhängande trapplan hade trängt in i väggen. Detta plan lutade mot väggen och för att lösa problemet byggdes ett avjämningskikt av betong. Därmed blev utrymmet skyddat och var väldigt svåråtkomligt. HD menade att trots att utrymmet var svåråtkomligt var det åtkomligt. Med tanke på att säljaren hade lämnat uppgifter till köparen om fel och brister i fastigheten borde man ha gjort en mer ingående undersökning av huset. Därför ställs det höga krav för att köparens undersökningsplikt ska anses vara uppfylld.³²

2.3 Fel i fastighet

Fel vid köp av fastighet kan variera. Det finns tre typer av fel i fastigheter så som faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel. Ett rättsligt fel innebär att köparens möjligheter till att rättsligt bestämma över fastigheten oväntat begränsas, 4 kap 15 - 17 §§ JB. Det råder ett rättsligt fel

²⁶ Prop. 1989/90:77 s. 118.

²⁷ Prop. 1989/90:77 s. 129-130.

²⁸ Prop. 1989/90:77 s. 130

²⁹ Prop. 1989/90:77 s.130

³⁰ Elfström, J, och Ashton, L.E, 2008, s. 216-217.

³¹ NJA 1980 s. 555.

³² NJA 1980 s. 555.

när exempelvis säljaren inte är den rätta fastighetsägaren eller att fastigheten är belastad med någon annans panträtt, nyttjanderätt, äganderätt eller andra rättigheter som strider mot avtalet.³³ Det föreligger rådighetsfel om köparen inte har möjligheten till att råda över fastigheten³⁴ och köparen inte kan använda fastigheten på det sätt som denne hade rätt att förutsätta vid köpet.³⁵ Det ska inte finnas några beslut från myndigheten som begränsar köparens rådighet över fastigheten, 4 kap 18 § JB.

Det framgår av 4 kap 19 § JB att faktiska fel föreligger när fastighetens fysiska skick avviker från vad som har avtalats. De faktiska felen delas in i två kategorier; konkreta fel och abstrakta fel. Det förstnämnda är avvikelser som följer av avtalet medan det andra innebär avvikelser från vad köparen med fog kunnat förutsätta.³⁶ Om det av avtalet inte framgår någon konkret standard får man försöka fastställa den standard som köparen har rätt att förvänta sig att köpeobjektet ska ha.³⁷ Om det på en 50 år gammal byggnad har lagts ett nytt tak, höjs köparens förväntningar. Om det däremot inte har gjorts någon ändring bör köparen med tanke på byggnadens ålder se över dränering, omläggning av tak eller kontrollera om elledningar har torkat. Skulle säljaren säga att dräneringen är 10 år gammal ska köparens förväntningar höjas.³⁸ Eftersom reglerna i 4 kap 19 § JB är dispositiva är det första man granskar parternas avtal för att fastställa om det föreligger fel eller inte.³⁹ Domstolarna gör en bedömning utifrån parternas vilja för att fastställa den konkreta standarden. Skulle det inte finnas ett konkret fel går man vidare för att fastställa om det finns ett abstrakt fel. Det abstrakta felet är ett tolkningsproblem då det görs en jämförelse mot vad som förekommit i samband med köpet. En gränsdragning mellan konkret standard och abstrakt standard kan liknas vid en gränsdragning mellan tolkning och utfyllning.⁴⁰

Av 4 kap 19 § 1 st. JB framgår det att ett konkret fel föreligger om fastigheten avviker från *”vad som följer av avtalet”*. Det kan gälla fysiska och rättsliga fel. Om det görs en bedömning av att det inte rör sig om ett konkret fel hänvisar man till samma stycke i 4 kap 19 § JB, där fel föreligger om fastigheten avviker från vad köparen *”med fog kunnat förutsätta vid köpet”*.

³³ Grauers, F, 2016, s. 156 och Victorian, A, & Hager, R, 2015, s. 119-120.

³⁴ Grauers, F, 2016, s. 177 och Victorian, A & Hager, R, 2015, s. 125.

³⁵ Hager, R, 2014, s.41.

³⁶ Hager, R, 2014, s. 44.

³⁷ Grauers, F, 2016, s.132.

³⁸ NJA 1983 s. 865, Elfström, J, och Ashton, L.E, 2008, s. 216 och Grauers, F, 2016, s. 133.

³⁹ Prop. 1989/90:77 s. 53 och Grauers, F, 2016, s. 133.

⁴⁰ Prop. 1989/90:77 s. 133 och Grauers, F, 2016, s. 134.

Sådana fel kallas för abstrakta fel och kan antingen vara ett rättsligt fel, rådighetsfel eller faktiskt fel.⁴¹

2.3.1 Konkreta fel

Konkreta fel är om fastigheten avviker från säljarens angivna uppgifter och vad som följer av avtalet.⁴² Vid konkreta fel beaktas köpeavtalets innehåll och det som har tillförsäkrats köparen. Om säljaren har lämnat en utfästelse eller garanti angående fastighetens skick kan det leda till skadestånd.⁴³ Det kan handla om information som har angivits om fastigheten, uppgifter i en annons eller uppgifter i ritningar.⁴⁴ Även information som muntligen har lämnats av säljaren kan utgöra ett konkret fel.⁴⁵

Av lagtexten⁴⁶ framgår det att *”om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet” ... ”tillämpas vad som sägs i 12 § om köparens rätt att göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet”*. Enligt samma paragraf har köparen även rätt till skadestånd vid skada som beror på säljarens vanvård eller det denne anses ha utfäst. Om fastigheten avviker från det ovan sagda anses det föreligga ett konkret fel i fastigheten.⁴⁷ *”Vad som följer av avtalet”* kan även tolkas som *vad som anses utfäst* av säljaren genom garantier och enuntiationer.⁴⁸

Garantier ska ha lämnats uttryckligt, muntligt eller skriftligt, av säljaren. Det ska röra sig om tydliga och klara uppgifter om exempelvis fastighetens areal, att dräneringen är perfekt etc.⁴⁹ Genom att säljaren lämnar garantier åtar sig denne ett ansvar för att garantierna är riktiga. Om uppgiften inte stämmer överens med fastighetens skick eller vad som följer av avtalet kan köparen kräva påföljder genom att antingen häva köpet eller göra avdrag på köpeskillingen, 4 kap 12 § JB. Köparen kan även kombinera hävning eller avdrag på köpeskillingen med skadestånd eller enbart kräva skadestånd.⁵⁰

Enuntiationer är preciserade uppgifter om fastigheten, men där säljaren inte lämnat garantier eller uttryckligen åtagit sig ansvar för att det rör sig om uppgifter som är riktiga.⁵¹ Om uppgiften inte är preciserad kan det ses som allmänt lovprisande.⁵² En sådan enuntiation är

⁴¹ Grauers, F, 2016, s. 136.

⁴² Hager, R, 2014, s. 44.

⁴³ Grauers, F, 2016, s. 139.

⁴⁴ Hager, R, 2014, s. 44.

⁴⁵ Victorian, A & Hager, R, 2015, s. 136.

⁴⁶ 4 kap 19 § 1 st. JB.

⁴⁷ Grauers, F, 2016, s. 139.

⁴⁸ Prop. 1989/90:77 s. 72 och Grauers, F, 2016, s. 140.

⁴⁹ Grauers, F, 2016, s. 140-141 och Elfström, J, och Ashton, L.E, 2008, s. 262.

⁵⁰ Grauers, F, 2016, s. 141.

⁵¹ Elfström, J, och Ashton, L.E, 2008, s. 262.

⁵² Grauers, F, 2016, s. 142.

inte bindande i köprättsligt mening. Det kan även anses som allmänt lovprisande om uppgiften är för preciserad eller uppenbart överdriven. Det är skillnad på om säljaren säger ”jag tycker att vattnet är gott och bra” än om det lämnas en utfästelse i stil med att ”fastighetens borrhade brunn ger vatten som är drickbart och brunnen sinar inte.”⁵³

Vad gäller allmänna utfästelser har HD ansett att uttalanden så som att ”vattnet anses bra” är att vara av allmänt lovprisande. Följande utfästelse prövades i ett fall där säljaren under köpeförhandlingarna hade uttalat sig om att fastighetens dricksvatten är ”utmärkt” och ”friskt och kallt”. Det har inte lämnats en uttrycklig utfästelse om vattnets kvalitet. Vattnet leddes från flera källor direkt ur berget till fastigheten i ett öppet dike över åkermark. Med tanke på omständigheterna har det inte ansetts vara lämpligt som dricksvatten. HD kom fram till att säljarens utfästelse var allmän och att köparen borde ha insett faran med vattnets förorening. De menade på att vattnets förorening var uppenbart och att köparna vid deras besiktning skulle ha insett faran med att vattnet skulle förorenas i det 500 m långa öppna diket.⁵⁴

2.3.2 Abstrakta fel

Det framgår av 4 kap 19 § 1 st. JB att det finns fel i fastigheten om fastigheten avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Vid abstrakta fel görs inte felbedömningar utifrån avtalet, utan utifrån vilken standard köpeobjektet ska ha. Först görs en bedömning på vilken typ av problem köparen har och sedan om problemet är av sådan avvikelse från den ”normala standarden.”⁵⁵ Det kan handla om brister i uppgifter eller utfästelser som inte direkt har fastställts i avtalet som kan leda till att säljaren kan bli ansvarig.⁵⁶ Den ”normala standarden” skiljer sig åt beroende på omständigheterna från fall till fall. Ett antal faktorer utgör grunden för vad som anses vara ”normala standarden” så som byggnadens skick, vilken typ av fastighet det rör sig om, byggnadens ålder, byggnadsmaterial, underhållet och ändamålet (om det exempelvis rör sig om fritidshus).⁵⁷ Enligt Grauers ska det röra sig om en avvikelse som påverkar fastighetens marknadsvärde.⁵⁸ Skulle skadan inte påverka värdet på fastigheten saknas det ett fel i rättslig mening. I 4 kap 19 § 1 st JB föreligger tidpunkten för felbedömningen vid köpet. Det vill säga att felet ska finnas vid tidpunkten då köpet görs. Hjalmar Karlgren menar att tidpunkten för när fel i fastigheten föreligger som medför ansvar

⁵³ NJA 1978 s.301 och Grauers, F, 2016, s. 142.

⁵⁴ NJA 1978 s.301.

⁵⁵ Grauers, F, 2016, s. 155.

⁵⁶ Hager, R, 2014, s. 45.

⁵⁷ Grauers, F, 2016, s. 189-190 och Hager, R, 2014, s. 46

⁵⁸ Grauers, F, 2016, s. 190.

för säljaren är då köparen tillträder fastigheten.⁵⁹ Karlgren drar en analogi med 44 § i köplagen (KöpL). I köplagen bedöms fel i varan med hänsyn till beskaffenheten vid tidpunkten då varan övergår på köparen. Undantaget är att säljaren ansvarar för skada som beror på säljarens vållande.⁶⁰ Detsamma gäller vid fastighetsfel då säljaren inte ansvarar för skador som uppkommit efter köpet.⁶¹ Köparen kan få kompensation för följdskador om säljaren är skadeståndsskyldig.⁶² Enligt 4 kap 19 § JB blir säljaren skadeståndsskyldig om skadan beror på säljarens vårdslöshet.

Byggnormen är en av flera faktorer som har betydelse för felbedömningar.⁶³ I ett äldre HD fall⁶⁴ dömde domstolen till att det förelåg ett fel i fastigheten trots att den var byggt enligt byggnormen. Fastigheterna hade enligt köpekontraktet garantibesiktigats. Besiktningsmannen konstaterade att det förelåg fuktskador i källarvåningen. Dessa fuktskador skulle avhjälpas av byggföretaget som hade uppbyggt fastigheterna. Fuktskadorna har inte åtgärdats tillfredsställande då käranden några år efter inflyttningen upptäckte en elak lukt i framförallt källarvåningen. Käranden har även utfört en undersökning då det vid ett antal tillfällen har skett vatteninträngning på golvet i källaren. Käranden anlidade en besiktningsfirma för att utföra en undersökning som sedan bekräftade att det var både fukt- och mögelskador i källarvåningen. Fukt- och mögelskadorna orsakades på grund av byggnadernas konstruktion och uppförande. De avvikande felen i fastigheten är sådana att köparen med hänsyn till omständigheterna haft anledning att räkna med vid köpet. Det har exempelvis rört sig om att en grundmur saknade en synlig fuktspärr, men där det av konstruktionsritningar hade framgått att en sådan spärr ska finnas. HD tar även upp att det av förarbetena till jordabalken framgår ”... bör en köpare kunna räkna med att det han köper är fullt brukbart för det vid köpet förutsatta ändamålet om en undersökning av egendomen inte bort upplysa honom om annat. Felet eller bristen skall också väsentligt inverka på fastighetens saluvärde. Som exempel på fall som avses nämns bl a att en byggnad lider av en dold svaghet eller att hussvamp förekommer.”

Domstolen fann att fastigheten var behäftad med dolda fel. Den metoden som användes på fastigheten vid uppförandet av huset var otillräcklig för att skydda fastigheten från inträngning av fukt utifrån. Den som bygger ett hus ska handla med tillbörlig aktsamhet, följa de allmänna normerna som gäller för byggandet samt utföra arbetet på ett fackmannamässigt

⁵⁹ Karlgren, H, 1976, s. 64.

⁶⁰ Karlgren, H, 1976, s. 64.

⁶¹ Grauers, F, 2016, s. 191.

⁶² Grauers, F, 2016, s. 191.

⁶³ Grauers, F, 2016, s. 191, NJA 1997 s.290 och NJA 2010 s. 286.

⁶⁴ NJA 1997 s. 290.

sätt. HD menar att enskilda köpare vid köp av småhus, särskilt vid nybyggda småhus, ska kunna förvänta sig att köpeobjektet är allmänt funktionsduglig och inte ha speciella brister som gör de mindre lämpade till bostäder. Vidare uttalar sig HD att *”de fukt- och mögelskador som uppkom i förevarande fall var av sådan art och omfattning att de inte normalt behöver tolereras i en bostadsfastighet, och någon särskild omständighet som gav klagandena anledning att räkna med att sådana skador skulle uppkomma har inte påståtts föreligga.”*

Sammanfattningvis kom HD fram till att köparen blev berättigad till nedsättning av köpeskillingen. Småhuset var nybyggt när det såldes och överensstämde med byggnormen vid den tiden huset byggdes och köptes. Domstolen ansåg att nedsättningen av köpeskillingen inte var p.g.a. att säljaren handlat vårdslöst utan som en gottgörelse för köparen då fastigheten visat sig inte vara av den kvalitet som denne haft anledning att förvänta sig.

I ett annat fall var det fråga om ett köp av ett fritidshus som var 20 år gammalt. Fritidshusets golvkonstruktion var fuktskadad.⁶⁵ Köparen skulle med fog kunnat förutsätta detta därför att fastigheten inte avvek då det inte rörde sig om ett köp av ett nybyggt hus. Sättet huset var byggt på var typiskt för byggnormen under tiden som huset byggdes (1970-talet). HD tyckte att vad som anses som fel med fastighetens skick varierar beroende på omständigheterna från fall till fall. I detta fall anses utgångspunkten vara *”... att en köpare inte kan förvänta sig mer av byggnaden än vad byggnormen vid tiden för uppförandet föreskrivit. Golvkonstruktionen kan därför inte ha medfört att fastighetens skick avvikit från vad som normalt kunnat förväntas vid köp av en sådan fastighet som målet rör.”* Köparen har kunnat nyttja fastigheten för sitt ändamål under flera år efter förvärvet.

I rättsfall från 1997 var det fråga om ett nybyggt hus medan det i fallet från 2010 rörde sig om ett 20 år gammalt hus. Förutom att fastighetens skick har betydelse för bedömningar tas det även hänsyn till vad ändamålet med fastigheten är.⁶⁶ Vad gäller byggnadsnormen är det typiskt att köparen anser att byggnaden inte har uppförts i enlighet med byggnormen som gällde vid byggnadens uppförande och därmed föreligger det fel.⁶⁷ Enligt Grauers är byggnormen ett slags hjälpmedel för köpare som har haft för höga förväntningar.⁶⁸ Vidare tycker Grauers att köparen inte ska förvänta sig högre standard än vad som följer av

⁶⁵ NJA 2010 s. 286

⁶⁶ Hager, R, 2010, s. 46.

⁶⁷ Grauers, F, 2016, s. 191.

⁶⁸ Grauers, F, 2016, s. 191.

byggnormen eller byggsättet vid tidpunkten av byggnadens uppförande. Det byggnadssättet som gällde under 1970-talet behöver inte betyda att det är lämpligt eller acceptabelt idag.⁶⁹

2.4 Påföljder vid fel i fastighet

Om där föreligger fel i fastigheten, enligt 4 kap 19 § JB, kan köparen åberopa påföljder enligt 4 kap 12 § JB. Köparen kan kräva prisavdrag eller häva köpet om talan väcks inom skälig tid och om det anses vara av väsentligt betydelse.⁷⁰ Talan ska väckas inom ett år om hävning från det att tillträdet har skett, 4 kap 12 § JB. Säljarens ansvar preskriberas efter tio år enligt de allmänna preskriptionsreglerna i preskriptionslagen (1981:130).⁷¹ Enligt 4 kap 19 § JB kan säljaren bli skadeståndsskyldig om felet beror på säljarens försummelse eller om det finns avvikelser från säljarens utfästelser. Köparen ska reklamera inom skälig tid, 4 kap 19 a § JB. Köparens betänketid börjar löpa när köparen märkt eller bort märka felet.⁷² Med skälig tid ska det tas hänsyn till omständigheterna och om köparen är en privatperson eller näringsidkare. Det ställs högre krav på näringsidkare därför att de anses vara mer sakkunniga än privatpersoner.⁷³ Ibland tar det mer tid att upptäcka felet därför att det krävs att köparen anlitar en sakkunnig person då den själv inte kan göra bedömning ifall det rör sig om fel.⁷⁴

I ett fall har HD dömt om vad som anses som skälig tid och när den börjar löpa. I domen tog HD hänsyn till att det ska tas ställning till omständigheterna i det särskilda fallet. Köparen hade anlitat en fuktkonsult i maj som visade att fukt- och luktskadorna fanns i källaren och orsakades genom att fukten trängde in i yttergrundmuren vid utvändigt trappa. I juni anlidade köparen en ny besiktningskonsult som bekräftade att skadorna orsakades av entrétrappan. Köparen reklamerade i oktober och hade två veckor innan anlitat en jurist. Enligt HD hade reklamationsfristen börjat löpa när köparen i maj upptäckt felet. Ibland krävs det att en sakkunnig person genomför undersökningen av fastigheten för att upptäcka fel. Därmed behöver köparen ha en viss tid för att överväga om denne ska ge ersättning till en besiktningsman eller reklamera till säljaren direkt. Vidare menade HD att det även ska tas hänsyn till köparens sjukdomar eller liknande omständigheter vid personlig art. Eftersom preskriptionstiden för att reklamera fel för privatpersoner är tio år kan säljaren inte bortse att sådana reklamationer kan förekomma efter köpet. Köparens undersökningsplikt gäller inte

⁶⁹ Grauers, F, 2016, s. 191-192, NJA 1997 s. 290 och NJA 2010 s. 286.

⁷⁰ Prop. 1989/90:77 s. 49.

⁷¹ Prop. 1989/90:77 s. 45.

⁷² Grauers, F, 2016, s. 148.

⁷³ Grauers, F, 2016, s. 148.

⁷⁴ Se NJA 2008 s. 1158.

efter köpet. I detta fall hade köparen inte kunskap inom byggnadsteknik och fick anlita två konsulter. Detta skedde under semestertid, vilket fördröjde tiden för att ge svar till köparen. Trots att det tog 4,5 månader för köparen att reklamera ansåg HD att köparen reklamerade inom skälig tid.⁷⁵

⁷⁵ NJA 2008 s. 1158.

3. Allmänt om säljarens upplysningsplikt

En säljare som har bott i sin fastighet under en längre period har självklart mer kunskap om fastigheten. Därmed faller det naturligt att säljaren ska informera köparen om bristerna i fastigheten. Säljaren kan inte förvänta sig att köparen har bättre kännedom om fastigheten och kan därmed inte erhålla några upplysningar som kan påverka köparens beslut kring köpet eller säljarens värdering av fastigheten.⁷⁶

Enligt jordabalkens felregler ska köpet av fastigheten motsvara avtalets eller köparens befogade förväntningar.⁷⁷ Enligt 4 kap 19 § JB har säljaren ingen generell upplysningsplikt.⁷⁸ Upplysningsplikten innebär att säljaren ansvarar för avvikelser som denne inte har upplyst köparen om.⁷⁹ Säljaren behöver dock inte upplysa om varje brist som denne känner till för att undvika att bli felansvarig.⁸⁰ Rent allmänt kan det sägas att säljaren brister i sin upplysningsplikt om säljarens beteende kan klassas som svikligt eller ohederligt och anses som försumligt.⁸¹ Det handlar om fall då säljaren exempelvis handlar svikligt genom att medvetet välja att inte upplysa köparen om brister i fastigheten och till följd därav utnyttja köparens okunskaper.⁸²

3.1 Enligt reglerna före 1 januari 1991

Innan ändringarna i 1970 års jordabalkslagstiftning var säljarens felansvar starkt begränsat.⁸³ Säljaren ansvarade för fel i fastigheten endast om det hade angivits särskilda utfästelser i skriftlig form och fanns med i köpehandlingen.⁸⁴ Formkravet var av central betydelse just för att parterna skulle kunna ha bevis för de fel som de påstod fanns.⁸⁵ Säljaren ansvarade för fel som denne hade utfäst och om denne hade handlat i strid mot tro och heder.⁸⁶ Detta innebar att köparen skulle undersöka fastigheten innan ingående av avtal. Köparen hade en undersökningsplikt. Säljaren kunde inte bli ansvarig för fel av den art som köparen bort kunnat upptäcka vid en undersökning.⁸⁷ Därför har köparen inte kunnat påstå att säljaren skulle ansvara för fel som denne haft kännedom om och borde ha upplyst köparen. Det

⁷⁶ Hultmark, C, 1993, s. 45.

⁷⁷ Prop. 1989/90:77 s. 61 och Hultmark, C, 1993, s. 40-41.

⁷⁸ Prop. 1989/90:77 s. 61.

⁷⁹ Hager, R, 2014, s. 47.

⁸⁰ Hager, R, 2014, s. 47.

⁸¹ Hager, R, 2014, s. 47, Hultmark, C, 1993, s. 42 och Larsson, C.I, 1992, s. 57.

⁸² Karlgren, H, 1976, s. 9.

⁸³ Karlgren, H, 1976, s. 7.

⁸⁴ Karlgren, H, 1976, s. 7.

⁸⁵ Karlgren, H, 1976, s.12.

⁸⁶ Karlgren, H, 1976, s. 7-8 och Larsson, C.I, 1992, s. 55.

⁸⁷ Karlgren, H, 1976, s. 8.

försvårade situationen för köparen att kunna påstå att säljaren lämnat oriktiga uppgifter. Det var svårt för köparen att bevisa att säljaren var felansvarig om fastigheten avvek från vad som ansågs normalt för fastigheter av ifrågavarande typ eller om köparen med hänsyn till omständigheterna haft fog för att förutsätta fastighetens brister.⁸⁸

3.2 Enligt reglerna efter 1 januari 1991

Det kan idag hävdas att det både i doktrinen och förarbetena till den nya JB har medfört ändringar genom rättspraxis.⁸⁹ Den stora ändringen är att köparen ska kunna göra gällande att felansvaret ligger hos säljaren oberoende om utfästelserna finns med i köpehandlingen och oavsett om utfästelsen har angetts muntligen eller skriftligen.⁹⁰ Av den nya lagändringen framgår det att köparen har en undersökningsplikt. Det framgår inte uttryckligen att säljaren har en generell upplysningsplikt.⁹¹ Säljarens ansvar har förstärkts vilket har lett till att säljaren bär ett ansvar oavsett om denne har känt till fel om fastigheten eller om denne har försummat sin upplysningsplikt.⁹² Det handlar om situationer där exempelvis säljaren har vetskap om ett fel i fastigheten, men väljer att inte upplysa köparen om detta. Köparen i sin tur utför inte en tillräcklig noggrann undersökning av fastigheten och följderna blir att felet inte upptäcks. Säljaren kan bli ansvarig om denne bort misstänker att det finns fel i fastigheten eller där säljaren har vetskap om felet och medvetet skriver sig fri från ansvar för fastighetens skick.⁹³

Vidare framgår det att säljaren ansvarar för fel som köparen inte bort upptäcka vare sig säljaren känt till felet eller inte. Dock indikerar detta indirekt att säljaren ska upplysa köparen om fastighetens skick därför att en lämnad utfästelse inte är ett dolt fel.⁹⁴ Har säljaren lämnat en utfästelse om att fastigheten är fri från fel eller att en sådan utfästelse är otydlig, men det visar sig vara oriktiga garantier blir säljaren strikt skadeståndsskyldig.⁹⁵

⁸⁸ Karlgren, H, 1976, s. 8.

⁸⁹ Karlgren, H, 1976, s. 8.

⁹⁰ Karlgren, H, 1976, s. 8 ff. och prop. 1989/90:77 s. 59.

⁹¹ Larsson, C.I, 1992, s. 56-57.

⁹² Hultmark, C, 1993, s. 42

⁹³ Elfström, J, & Ashton, L.E, 2008, s. 297.

⁹⁴ Larsson, C.I, 1992, s. 57.

⁹⁵ Karlgren, H, 1976, s. 15.

3.3 Rättsfall om upplysningsplikten

Trots att upplysningsplikten inte framgår av lagtexten kan det av förarbeten och praxis utläsas att det finns en upplysningsplikt för säljaren.⁹⁶ Upplysningspliktens omfattning enligt praxis kommer att redogöras av nedanstående rättsfall.

3.3.1 NJA 1961 s. 137 (Husbocksfallet I)

Husbocksfallet I berör frågan om huruvida säljaren är skadeståndsskyldig eller inte p.g.a fel i fastigheten. Den sålda huvudbyggnaden och ett uthus var angripna av skadeinsekten husbock. Det visade sig att omfånget av angreppet och arten hade funnits i byggnaden redan en längre tid före försäljningen. Enligt besiktningen hade angreppen börjat för minst 15 år sedan. Köparen hade i detta fall arbetat på byggnadens gård som gårdskarll och varit medveten om fel i byggnaden, men att felet varit av mask och inte husbock. Dock ska säljaren innan han köpt huset fått upplysning om att fastigheten har varit angripen av husbock från den tidigare säljaren. Säljaren ska vid ett tillfälle, då han bodde i byggnaden, ha nämnt till den tidigare säljaren att huset har angripits av husbock.

Tingsrätten(TR) fann att säljaren blev skadeståndsskyldig då husbocksangreppen under ett tillfälligt besök inte varit så tydliga att en genomsnittsköpare utan några specifika kunskaper på området bort märka dem vid ett tillfälligt besök. Säljaren skulle oavsett om fastigheten sålts i befintligt skick ha upplyst köparen om angreppen. Hovrätten (HovR) ändrade tingsrättens dom. HovR menade att köparen hade kännedom om husbocksangreppen. Däremot var säljaren inte medveten om risken för husbocksangreppen och därför inte förstått allvarligheten då han själv använt byggnaden i det befintliga skicket. I detta rättsfall handlar det om att säljaren har vetskap om att ett fel föreligger, men väljer att inte upplysa köparen om detta. Undersökningen utförs inte ordentligt av köparen och därför upptäcks inte felet.⁹⁷ Av fallet framgår att säljaren ansvarar för direkta utfästelser och inte för abstrakta fel.⁹⁸ Säljaren svarade med att han inte visste om felet i fastigheten och att han inte varit medveten om risken som husbocksangreppet medförde. Då fastigheten har sålts i befintligt skick hade ingen upplysningsplikt åvilat säljaren, utan köparen skulle ha utfört sin undersökningsplikt. Husbocksangreppsfallet I är från 1961 ett rättsfall före den nya jorabalkens tillkomst som visar att säljaren hade upplysningsplikt. Säljaren hade vetskap om att byggnaden var angripen

⁹⁶ Prop. 1989/90:77 s. 59 ff. och Karlsgren, H, 1976, s. 20.

⁹⁷ Elfström, J. & Ashton, L.E, 2008, s. 297.

⁹⁸ Grauers, F, 2016, s. 228-229.

av husbock. HD ansåg att säljaren skulle ha upplyst köparen om detta. Eftersom köparen inte kände till husbocksangreppen kan det inte ligga köparen till last att denne borde ha upptäckt felet vid undersökningen. HD dömde att köparen skulle få ersättning för kostnaderna för sanering av fastigheten. HD upphävde HovR dom och fastställde TR dom. Fallet berör abstrakta fel innan den nya JB.

3.3.2 NJA 1981 s. 815 (Husbocksfallet II)

Husbocksfallet II handlar om en såld fastighet med en ca 100 år gammal träbyggnad. Efter köpet visade det sig att träbyggnaden var utsatt för husbocksangrepp. Skillanden mellan Husbocksfallet I och II är att säljaren i det senare fallet har vetat att byggnaden tidigare har varit utsatt för insektsangrepp, men inte hade kännedom om att det pågick angrepp. Det är allmänt känt att fastigheter av denna typ (trä) och ålder kan angripas av husbock och andra insekter. Köpare bör göra en noggrann undersökning av fastigheter i sådant skick. Köparen hade undersökt byggnaden överallt förutom på vinden där det inte gick att komma in. Han hade inte upptäckt något som kunde indikera insektsangrepp eller husbocksangrepp. Köparen uppfattade att det fanns en garanti att det inte förelåg skador i fastigheten eftersom säljaren var lantbruksnämnden, d.v.s. staten. Varken säljaren eller representaten vid köpetillfället avgav något uttalande om eventuella skador. När köparen tog kontakt med lantbruksnämnden fick han även reda på att en tidigare hyrare av fastigheten hade reklamerat fel i fastigheten. Felen var att det förekom rödmyror i stockar och väggar. Representaten hade dock inget minne av att denne hade sett hyrarens reklamationsbrev. Vidare hade han inte heller vid inskaffning av underlag inför utannonsering gjort en närmare undersökning av de gamla insektsangreppen. Det var inte representantens uppgift och han reflekterade inte närmare på det med tanke på fastighetens ålder, belägenhet och material. Säljaren hade kännedom om de gamla insektsangreppen och borde ha upplyst köparen därom. Säljaren har i sin tur angivit att fastigheten var dåligt underhållen och att en totalreovering skulle vara nödvändigt. Bortsett från reoveringsbehovet var den i normalt skick med tanke på fastighetens ålder.

Tingsrätten uttalade att säljaren inte hade lämnat några upplysningar om insektsangrepp. Det finns inte heller tydliga bevis som talade för att säljaren hade vetskap om pågående husbocksangrepp. Vidare tas det upp att köparen med tanke på omständigheterna och fastighetens skick borde ha utfört en närmare undersökning av fastigheten.

Lagrådets uttalande vid JB:s tillkomst kring brister är att en bristfällighet är sådan om köparen inte borde ha räknat med eller bort upptäcka den vid undersökning.

”Undersökningsplikten i sin tur är kopplad till det enskilda köpobjektet. Dess omfattning är självfallet olika för skilda fastigheter, det vill säga spørgsmålet får ’bedömas från fall till fall’ ”.

Klart förefaller det vara att undersökningsplikten omfattning sammanhänger inte bara med det enskilda köpobjektet utan också med typen av fastighet. Vid sådana dolda fel, som det kan bli fråga om, måste de kunna hänföras till en avvikelse från den standard som normalt kan anses gälla för jämförbara fastigheter. En annan omständighet köparen har att beakta är storleken på köpeskillingen. Köparen bör räkna med att fastigheten kan vara sämre än normalt om priset är mycket lågt.⁹⁹

Tingsrätten hänvisar till Husbocksangreppsfallet I¹⁰⁰ och menar att om säljaren är medveten om husbocksangrepp ska denne upplysa köparen om angreppet. I detta fall borde säljaren med tanke på rödmyreangreppet ha upplyst köparen om det, vilket skulle leda till misstankar om risken för att fastigheten skulle kunna angripas av husbocksangrepp. Däremot skulle köparen ha gjort en omsorgsfull undersökning av fastigheten med tanke på fastighetens skick, höga ålder och allmänna beskaffenhet.

Hovrätten fastställde tingsrättens dom. Här togs det även upp att representanten trodde att insektsangreppet hade upphört och därför inte utfäst detta till köparen. Lantbruksnämnden kan inte anses ha förfarit svikligt då det inte går att styrka att de haft vetskap om husbocksangreppen vid överlåtelsen. Grundtanken är att fastigheten säljs sådan den är och att köparen är skyldig att undersöka fastigheten innan köpet.

HD anser att det inte är styrkt att säljaren har haft kännedom eller uppsåtligen eller av oaktsamhet underlåtit att lämna upplysningar om husbocksangreppen i fastigheten. HD fann att köparen borde ha gjort en noggrann undersökning med tanke på att det rörde sig om en hundraårig brädfodrad timmerbyggnad.

3.3.3 NJA 1981 s. 894 (Trafikstörningsrondellen)

I rättsfallet hade en fastighet (efter köpet) utsatts för opåräknade trafikstörningar genom en gatuomläggning. En rondell hade flyttats närmare fastigheten. Innan köpet gjordes hade kommunen fattat ett beslut om ändring av stadsplanen som rörde fastighetsområdet.

Avståndet mellan rondellen och fastigheten skulle minskas från 20 meter till 3 meters avstånd. Säljaren hade haft kännedom om kommunens beslut kring ändringarna, men hade inte upplyst köparen om detta. Säljaren hade avrått köparen från att anordna utfart med tanke på ett

⁹⁹ NJA 1981 s. 815.

¹⁰⁰ NJA 1961 s. 137.

planerat vägarbete i området. Köparen hade godkänt fastighetens befintliga skick genom köpekontraktet.

HD dömde att fastigheten var behäftad med faktiska fel därför att säljaren haft kännedom om att kommunfullmäktige hade beslutat om ändring av stadsplanen vad gäller rondellen. Dessutom hade han även varit aktiv i att försöka hindra att rondellen utvidgades därför att det skulle innebära nackdelar för miljön på säljarens fastighet. HD ansåg att säljaren hade förstått att ändringen av stadsplanen var av väsentlig betydelse för en spekulant på fastigheten. Han har inte haft fog att anta att köparen hade haft kännedom om ändringarna beträffande rondellen. Han borde ha upplyst om att avståndet mellan rondellen och fastigheten skulle minska från 20 meter till 3 meters avstånd. Säljarens upplysning om att inte anordna utfart därför att det skulle kunna ske vägarbete i området gav ingen rättvis bild av den verkliga förändringen. Det har snarare minskat köparens eventuella farhågor om ändringen av stadsplanen och dess betydelse för köpet. Därmed anser HD att säljaren har utnyttjat köparens bristande kännedom om förhållandet i stadsändringarna. HD dömde att köparen är berättigad till avdrag på köpeskillingen.

3.3.4 NJA 1985 s. 274 (Rötskadade golvet)

Rättsfallet handlar om en såld fastighet med ett 70 år gammalt trähus. Säljaren hade upplyst om flera olika fel i fastigheten genom att fylla i en undertecknad frågelista. Bland dessa fel hade säljaren även upplyst om fuktskador i delar av huset, men inte något om rötskador i ett golv till övervåningen. Kort tid efter att köparen flyttat in upptäcktes rötskadorna i golvet. Säljaren hade inte lämnat upplysning om att han hade reparerat golvet 10 år före köpet. Dock var felen av sådan art att de hade kunnat upptäckas med blotta ögat vid undersökning. På så sätt hade köparen kunnat upptäcka att det skulle krävas en reparation av felen. HD hänvisade till JB:s förarbeten och rättspraxis om att det framgår att köpare av fastighet i allmänhet bär risken för fel som denne inte känt till, men borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten. Vidare togs det upp att undersökningsplikten är långtgående och att det är utgångspunkten för bedömning av säljarens felansvar. Omständigheter som fastighetens skick och ålder samt säljarens uttalanden kan innebära skäl att misstänka fel. Detta kan innebära att köpare ska gå längre i sin undersökning. I fallet var huset gammalt och i dåligt skick. Dessutom hade säljaren sagt att golvet var dåligt och slut. Detta kunde köparen också se. Därmed borde köparen närmare undersökt golvskadornas beskaffenhet och omfattning. HD avgjorde att köparen inte var berättigad till nedsättning av köpeskillingen.

3.3.5 NJA 2007 s. 86 (Motorcrossbanan)

Rättsfallet handlar om en köpare som köpte en fritidsfastighet som hade en motorcrossbana i närheten. Denna motorcrossbanan medförde buller. Trots att säljaren hade kännedom om bullret som motorcrossbanan medförde gavs inga upplysningar om detta till köparen. Både köparen och säljaren gick runt bland byggnaderna och marken som tillhörde fastigheten. Under besöket förekom det ingen verksamhet på motorcrossbanan därmed inget oljud. Vid samma besök uppmärksammades vindkraftverket och köparen frågade om det medförde buller. Säljaren upplyste om att vindkraftverket orsakade buller, men att bullret aldrig översteg den ljudnivå som förelåg vid besöket. Köparen påpekade att det var av betydelse att det var ett rogivande boende och omgivning därför att fastigheten skulle användas som sommarställe. Motorcrossbanan var verksam endast under sommartid och träningarna anmäldes till kommunen. Träningarna skulle ske tisdagar och torsdagar kl 17.00- 20.00 och på lördagar och söndagar kl 11.00- 16.00. Skulle någon tävling ske skulle det vara på anmälda träningstider. Mellan motorcrossbanan och fastigheten ligger vatten och bergsmassiv. Säljaren var medveten om problemet som bullret medförde. Bansträckningen har ändrats och det har byggts bullervallar på vissa delar av banan på grund av klagomål som främst kommit från säljaren. Klagomålet besvarades med beslut från miljö- och byggnadsnämnden att bullret inte ansågs som fel i fastigheten, eller i vart fall inget väsentligt fel.

Tingsrätten ansåg att bullret var störande och innebar att fastigheten var behäftad med fel enligt 4 kap 19 § JB. Köparen borde ha känt till felet med bullret därför att det vid fastigheten fanns en tydlig skylt med texten Motorbana och en skylt med texten Industriområde. Det går dessutom att se tre vindkraftverk från fastigheten. Med tanke på omständigheterna borde köparen utfört en närmare undersökning av omgivningen och bedömning av miljön. Det har av domen framgått att det av undersökningen inte kunnat framgå att vinden blåser i riktning från motorcrossbanan mot fastigheten och uppfatta att bullret blir starkare. Klipporna som ligger mellan fastigheterna och motorcrossbanan kan medföra förstärkelse av ljudet då det studsar mellan klipporna.

Tingsrätten bedömde att köparen ska vidtaga en rimlig undersökning för att fastigheten ska kunna anses vara behäftad med fel. En köpare bär risken för fel som han inte känt till, men bort upptäcka vid en tillbörlig omsorg och sakkunskaplig företagen undersökning av fastigheten. Om köparen bort upptäcka felet avviker inte fastigheten vad han med fog kunnat förutsätta vid köpet därför att felet då inte är dolt. Därmed kan köparens undersökningsplikt

reduceras eller helt falla bort om säljaren har brustit i sin upplysningsplikt. Det finns olika uppgifter om bullret har diskuterats innan köpet, men säljaren kände till att köparen letade efter en fritidsbostad där läget skulle vara lugnt och ogenerat. Säljaren borde ha förstått att bullret var av väsentlig betydelse för köpet. Säljaren har brustit i sin upplysningsplikt och utnyttjat köparens bristande kännedom om förhållandet om bullrets påverkan på fastigheten. Vid besöket av fastigheten var det ingen verksamhet på motorcrossbanan. Tingsrättens dom blev att köparen hade rätt att häva köpet och att prestationerna skall återgå. Hovrätten ändrade tingsrättens dom därför att de ansåg att köparen borde ha ansträngt sig mer vid undersökningen, vilket i sin tur hade lett till att motorcrossbanan och annan potentiell störande verksamhet i fastigheternas närhet hade upptäckts.

HD ändrade hovrättens domslut och i huvudsak fastställde tingsrättens dom. HD fann att bullret från motorcrossbanan utgjorde ett fel i fastigheten enligt 4 kap 19 § JB. Säljaren bör i viss utsträckning vara skyldig att upplysa köparen om omständigheter som denne känner till och som köparen bort upptäcka, men missat. Med tanke på att säljaren aktivt velat slippa bullret, måste denne ha förstått att bullret är av väsentlig betydelse för köparens beslut att köpa fastigheten. Istället för att upplysa köparen om bristen har säljaren utnyttjat dennes okunskap. Dessutom måste säljaren ha förstått att köparen missuppfattat bullrets omfattning då denne inte har tagit upp frågan om bullret från motorcrossbanan. Trots att köparen bort upptäckt felet har denne rätt att åberopa felet på grund av säljarens bristande upplysningsplikt. HD ansåg att bullrets omfattning var av sådan betydelse i fallet att det ansågs som ett väsentligt fel och därmed hade köparen rätt att häva köpet.

3.4 Säljarens rätt att friskriva sig från felansvar

4 kap 19 § JB är dispositiv och innebär att parterna, om båda är privatpersoner, kan avtala om i princip vad de vill.¹⁰¹ Eftersom felreglerna är dispositiva har säljaren rätt att friskriva sig från felansvar i fastigheten genom en s.k. friskrivningsklausul.¹⁰² När säljaren friskriver sig från ansvar för fastighetens skick kan detta ske på två olika sätt. En friskrivningsklausul kan vara generell eller beträffande en viss funktion i fastigheten d.v.s en precisering av fastighetens fysiska egenskaper.¹⁰³ Angående den generella friskrivningen handlar det om att säljaren avsäger sig ansvaret för fel i fastighet för att slippa bli ersättningskyldig eller svara

¹⁰¹ Prop. 1972:20 s. B 212, Grauers, F, 2016 s. 219, Karlgren, H, 1976, s. 105 och Larsson, C.I, 1992, s. 58.

¹⁰² Hager, R, 2014, s. 49 och Karlgren, H, 1976, s. 105.

¹⁰³ Hager, R, 2014, s. 49 och Grauers, H, 2016, s. 219.

för någon annan påföljd.¹⁰⁴ Med andra ord får köparen inte göra gällande i form av en påföljd om fastigheten har fel som köparen upptäcker efter köpet.¹⁰⁵ En friskrivningsklausul innebär inte att köparens undersökningsplikt reduceras eller försvinner.¹⁰⁶ Tvärtom kan en friskrivningsklausul indikera att en noggrann undersökning bör göras av köparen och skyddar för risken av att det kan finnas dolda fel.¹⁰⁷ (Olof – ta me detta här eller under andra kapitlet)

Av förarbetena framgår det från köparens synpunkt ska ”*vara av vikt att det blir otvetydigt klarlagt i vilket hänseende säljaren inte vill stå ansvar för fastighetens beskaffenhet.*”¹⁰⁸ En friskrivningsklausul kan därför inte formuleras hur som helst. Beroende på utformningen kan klausulen anses vara ogiltig eller oskälig och jämkas.¹⁰⁹ Det gäller att friskrivningsklausulen är tydlig och klar att förstå.¹¹⁰ Köparen ska kunna tolka klausulen och det är inte godtagbart att endast skriva att fastigheten säljs i ”befintligt skick”.¹¹¹ Även om en klausul innehåller ovanstående begrepp innebär det inte att säljaren har friskrivit sig från ansvar, utan det skulle krävas en uppräkningslista av de egenskaper som denne inte vill ta ansvar för.¹¹²

En säljare som bort ha upplyst köparen om ett fel kan inte åberopa en friskrivningsklausul.¹¹³ Om säljaren ger allmänna och tydliga utfästelser eller garantier påverkas inte ansvaret av friskrivningsklausulen.¹¹⁴ Klausulen blir ogiltig om säljarens beteende ses som svikligt eller ohederligt genom att välja att inte upplysa köparen om brister i fastigheten.¹¹⁵

Värt att nämna är att om en klausul anses oskälig kan den jämkas enligt 36 § avtalslagen (AvtL).¹¹⁶ En friskrivningsklausul kan reduceras om klausulen anses strida mot avtalets övriga innehåll eller anses oskälig enligt 36 § AvtL. Klausulen kan även ogiltig förklaras därför att den strider mot en tvingande regel.¹¹⁷

¹⁰⁴ Grauers, H, 2016, s. 219 och Elfström, J, & Ashton, L.E., 2008, s. 350.

¹⁰⁵ Grauers, F, 2016, s. 219.

¹⁰⁶ Larsson, C.I., 1992, s. 58.

¹⁰⁷ Prop. 1989/90:70 s. 53-54 och Larsson, C.I., 1992, s. 58.

¹⁰⁸ Prop. 1989/90:70 s. 53.

¹⁰⁹ Elfström, J, & Ashton, L.E, 2008, s. 352.

¹¹⁰ Hager, R, 2014, s. 50.

¹¹¹ Prop. 1989/90:70 s. 54 och se även Grauers, H, 2016, s. 220 och Elfström, J, & Ashton, L.E, 2008, s. 350.

¹¹² Grauers, H, 2016, s. 220.

¹¹³ Hager, R, 2014, s. 50.

¹¹⁴ Larsson, C.I., 1992, s. 58.

¹¹⁵ Elfström, J, & Ashton, L.E, 2008, s. 352.

¹¹⁶ Elfström, J, & Ashton, L.E, 2008, s. 353.

¹¹⁷ Elfström, J, & Ashton, L.E, 2008, s. 353 och Larsson, C.I., 1992, s. 58.

3.5 Rättsfall om friskrivningsklausuler

3.5.1 NJA 1975 s. 545 (Diffusionsspärren)

I rättsfallet ”Diffusionsspärren” prövade HD om en friskrivningsklausul var giltig eller inte. De inblandande parterna var privatpersoner. Säljaren sålde till köparen en ca 10 år gammal byggnad. I köpekontraktet var en friskrivningsklausul intagen. Detta betyder att fastigheten såldes i befintligt skick. Säljaren friskrev sig från ansvar och garanterade att fastigheten vid tillträdesdagen inte var behäftad med fel och att det inte förelåg något åläggande från hälsovårdsnämnden beträffande den sålda fastigheten. Köparen godtog fastighetens skick och avstod med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.

Säljaren hade själv inte bott i byggnaden ca 6 månader innan försäljningen och därför saknades lampor när köparen besökte byggnaden. Det saknades även trappor för att komma upp till vinden. När köparen sedan flyttade in visade det sig att vid regnväder regnade in igenom takets pappklädda del. Det har på grund av detta lett till fuktskador på vinden. Av vad som föregår i fallet ansåg tingsrätten att fastigheten vid tiden för köpet var behäftad med de angivna bristerna. Bristerna var av sådan art att köparen med hänsyn till byggnadens ålder och egna iakttagelser har kunnat räkna med dem. Köparen borde ha utfört en noggrann undersökning. Trots fastighetens höga ålder och att det var dålig med belysning vid besöket borde han ha undersökt det lättillgängliga vindutrymmet. Köparen har innan fastigheten såldes deltagit i en inspektion av taket och att denne inte har upptäckt felet då beror på att han inte har företagit undersökningen med tillbörlig omsorg. Bristerna skulle dock ha upptäckts om köparen hade utfört en noggrann undersökning då med hänsyn till fastighetens skick och ålder. Tingsrätten fann att köparen inte får häva köpet och är inte berättigad till nedsättning av köpeskillingen. Hovrätten finner också att fastigheten är behäftad med fel och brister så som att fastigheten saknar diffusionsspärr, vilket är ovanligt och leder lätt till fuktskador. Det tas upp att klausulen i köpekontraktet lyder ”fastighetens skick” och att det inte har större betydelse för att det anses vara av allmänt antagande och syftar inte till att friskriva säljaren från något specifikt hänseende. HovR menar att köparen borde ha utfört en noggrann undersökning eller anlitat en sakkunnig för att utföra den. Det anses inte godtagbart att köparen inte har kunnat nå upp till vinden för att undersöka taket därför att utrymmet har ansetts lättillgänglig. Det har krävts av HD att köparen ska undersöka ett svårtillgängligt utrymme.¹¹⁸ Hovrätten ändrar

¹¹⁸ NJA 1980 s. 555

TR:s dom därför att fastigheten saknade diffusionsspärr och innebar en avvikelse från jämförbara fastigheter av den typiska och ordinära typen. Med hänsyn till omständigheterna har köparen inte haft räkna med att avvikelsen skulle föreligga. Det har inte styrkts att säljaren haft kännedom om saknaden av diffusionsspärren och därmed inte handlat svikligt. Dock hävs inte köpet, men en nedsättning av köpeskillingen får betalas till köparen p.g.a. att fastigheten är behäftad med fel.

HD ändrade hovrättens dom och fastställde tingsrättens dom. HD fann att en bestämmelse om friskrivning var av stor betydelse vid överlåtelse av fast egendom. Fel som säljaren inte kände till och som köparen rimligtvis inte har kunnat upptäcka även vid en noggrann undersökning, så kallade dolda fel, påverkar ansvaret vid fel i fastigheten. Vid situationer där säljaren önskar sig friskriva sig från felansvar ska köparen upplysas om i vilken utsträckning säljaren önskar friskriva sig i ett väldigt tidigt stadiet. Domstolen menar att det i de tidigare instanserna har lagts fokus på att göra bedömningar på byggnadstekniska fel, men att det har ägnats lite uppmärksamhet åt friskrivningsklausulen. Bedömningen borde ha gjorts tvärtom. Vad gäller friskrivningsklausulen i detta fall ska det tolkas som att säljaren friskriver sig helt från fel och brister i fastigheten. Vad gäller köparen ska denne ha insett eller bort inse vilket ansvar den påtar sig. Avsaknaden av diffusionsspärr är ett dolt fel som säljaren inte känt till och med hänsyn till fastighetens ålder inte haft anledning att räkna med. Felet är av ett sådant slag att köparen inte ska kunna upptäcka felet. Det i sin tur leder till att säljaren skulle ansvara helt för felet, men domstolen var tveksam vid tolkningen av friskrivningsklausulen.

Då båda parterna var privatpersoner betydde det att ingen av parterna var i ett underlägset läge. Klausulen innehöll; *”Köparen förklarar sig härmed godta fastighetens skick och avstår med binande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten”* och ansågs vara tydlig och klar i.o.m. att den redan fanns med i fastighetsmäklarens kontraktsformulär. Köparen borde ha förstått klausulens innebörd då den var välutformad och i samma maskininskrivna utformning som de övriga kontraktsbestämmelserna. Dessutom begärs det av båda parterna att vid ingående av avtal om överlåtelse av fast egendom ska de noggrannt ta del av vad som upptages i kontraktet. Saknar man förmåga att förstå bestämmelsens innebörd borde man anlita en sakkunnig för tolkning av bestämmelsen. Däremot innebär *”en allmänt hållen generell klausul om att fastigheten säljs i befintligt skick inte utan vidare torde böra fritaga säljaren från allt ansvar. Det framhålls ytterligare, att klausuler av detta slag emellertid får såsom en del av avtalsinnehållet i vanlig ordning bli föremål för domstolarnas tolkning.”* Av ovanstående uttalanden kan utläsas att HD godtog klausulen. HD

ansåg i detta fall att det kan *”te sig såsom fullkomligt förståeligt och respektabelt, att säljaren vill slutligt reglera överlåtelsens följder genom avtalet; om svikligt eller därmed likartat förfarande är ju nu icke fråga.”*

3.5.2 NJA 1980 s. 398 (Grönområdet)

Vid fastighetsköpet i frågan användes ett avtalsformulär med tryckt text (ett standardavtal), vilket bland annat innehöll en friskrivningsklausul beträffande planförhållanden.

Friskrivningsklausulen var utformad på följande sätt;

”8 §. Myndighets beslut m m. Säljaren garanterar att det icke föreligger eller såvitt han känner till ej förestår någon myndighets beslut, som inskränker rådigheten över fastigheten eller innefattar skyldighet att utgiva engångsersättning.

Parterna är medvetna om att vederbörande kommun till följd av detta kontrakt äger förköpsrätt till fastigheten.

Det ankommer på köparen att själv göra sig underrättad om innehållet i gällande planbestämmelser.

§ 12 Alt b). Fastighetens skick. Fastigheten överlåtes i befintligt och av köparen godkänt skick. Köparen har beretts tillfälle att med sakkunnigt biträde noga undersöka fastigheten före undertecknandet av detta kontrakt.”

Denna friskrivningsklausul sattes ur spel av HD på grund av vad som muntligen förekommit före köpekontraktets undertecknande. Fallet handlade om att köparen hade köpt en fastighet som enligt stadsplanen var utlagd i ett grönområde. Köparen hävdade att fastigheten hade ett rådighetsfel. Köparen menade att rådigheten över fastigheten var inskränkt därför att det förelåg en risk för att fastigheten kunde komma att exproprieras. Vidare torde varken om- eller tillbyggnad komma att tillåtas på fastigheten. Fastigheten avvek inte bara från rådighetsfel utan det hade i annonsen som mäklaren utbjöd angetts att boytan låg på omkring 100 kvm. I verkligheten var ytan 82,5 kvm. Trots att annonsen inte anses som utfästelse hade köparen inte räknat med så stor avvikelse.

Det var viktigt för köparen att det inte fanns planer på radhusbebyggelser eller trafikleder som skulle förändra området karaktär. Både säljarna och mäklaren upplyste köparen om att några sådana avsikter inte fanns och att området kring huset skulle förbli grönområde. En tid efter att köparen hade köpt huset ville hon sälja det till samma pris, men inget köp kom till stånd. I stället fick hon av kommunen veta att huset ingick i grönområdet och skulle förmodligen

lösas in inom en tid av två år. När säljarna köpte huset hade de kännedom om att fastigheten var belägen inom grönområdet, men uppfattade inte grönområdet som en nackdel för fastigheten.

Tingsrätten valde att ogilla köparens talan. Detta därför att de ansåg att med tanke på att det av köpehandlingarna framgick att fastigheten var omgiven av grönområden borde köparen själv taga reda på planförhållandena för fastigheten.

Hovrätten fann att ingen avvikelse vad gäller boytan förelåg eftersom det inte utgjorde en utfästelse. Det har inte avvikit från vad köparen haft anledning att räkna med. Vad gäller frågan om fastigheten enligt stadsplanen ingick i grönområdet kan ha varit oklart för säljaren. För mäklaren, som upprättade köpebrevet, måste det dock ha varit uppenbart att det är av stor vikt för köparen att få vetskap om stadsplanens innehåll och att planbestämmelsen i avsevärd mån var ägnad att påverka fastighetens saluvärde. På grund av detta sammanställt med garantin samt omständigheterna i övrigt fann HovR:n att säljarna fick anses ha utfäst att fastigheten inte enligt gällande stadsplan avsatts för allmänt ändamål. Hovrätten ändrade TR:ns domslut. Fastigheten skulle gå åter samt att köparen skulle av säljaren få skadeståndsansättning.

På grund av att fastigheten är utlagd till grönområde samt osäkerheten och risken för ett inlösenförfarande från kommunens sida utgör enligt vad som förekommit i målet en belastning på fastigheten. I detta fall var det tydligt att ändamålet med fastigheten för köparen var att använda den som permanenta bostad. HD ansåg att en sådan avvikelse i fastigheten innebar att köparen hade rätt att häva köpet. Vidare ansåg HD att friskrivningsklausulen var ogiltig. Detta på grund av att klausulen återfanns bland tryckta klausuler i ett avtalsformulär och det diskuterades inte mellan parterna vid köpets ingående samt av vad som muntligt framkommit mellan parterna. Det framgick inte av köpet att huset ingick i grönområdet trots att mäklaren hade vetskap om det och att uppgiften fanns med i säljarnas egna handlingar. Köparen gjorde förfrågningar vid köpetillfället om eventuella väg- och bebyggelseplaner, men försäkrades att fastighetens fria och lugna läge inte skulle förändras eftersom området omkring var grönområde. Detta uppfattades av köparen som en garanti för att planförhållandena inte utgjorde något problem för henne, utan var fördelaktiga. HD fastställde HovR:ns domslut.

3.5.3 NJA 1981 s. 894 (Trafikstörningsrondellen)

Det går att läsa mer om fallet under rubriken 3.3.3. Fallet handlar kort om en fastighet som efter köpet utsattes för opåräknade trafikstörningar genom att en rondell flyttades närmare fastigheten. I köpehandlingen fanns en friskrivningsklausul. Eftersom säljaren visste om att fastigheten var behäftad med fel godtogs inte heller friskrivningsklausulen. Säljaren ansvarar för felet och kunde inte heller åberopa friskrivningsklausulen för att bli fri från ansvar. I detta fall var friskrivningsklausulen utformat på följande sätt;

1. Anne B hade genom särskild förklaring i köpekontraktet såväl godkänt fastighetens skick som friskrivit säljarna från allt ansvar för fel eller brister, vare sig de av köparen bort uppmärksammas eller icke. Denna förklaring vore självfallet bindande för Anne B.

4. Köparens undersökningsplikt

Av bestämmelsen 4 kap 19 § JB framgår att köparen har en undersökningsplikt vid bedömning om fastigheten avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Vad gäller fel i fastigheten får köparen inte åberopa sådana avvikelser som köparen borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten med hänsyn till den aktuella fastighetens skick, normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid köpet.¹¹⁹ Fel får åberopas även om de är upptäckbara om det är egenskaper som får anses utfästa muntligen eller skriftligen av säljaren.¹²⁰ Det innebär att köparen inte behöver undersöka de egenskaper som har utfästs. Som utgångspunkt gäller det att fastigheten säljs sådan den är, d.v.s. i befintligt skick och följaktligen att undersökningsplikten åvilar köparen.¹²¹ Köparen mister sin rätt att åberopa fel i fastigheten om denne väljer att inte uppfylla sin undersökningsplikt.¹²² Därmed frias säljaren från ansvar för fel i fastigheten som köparen inte insett eller bort insett vid en undersökning.¹²³ Köparens skyldighet att undersöka fastigheten framgick inte av JB 4 kap 19 § i dess lydelse förrän efter 1990 förarbetena till JB.¹²⁴

Utgångspunkten är att köparen ansvarar för sådant som denne möjligen borde ha upptäckt medan säljaren ansvarar för fel som inte går att upptäcka. Undersökningsplikten innebär en ansvarsfördelning.¹²⁵ Med detta menas att köparen, oavsett slarvig eller noggrann undersökning, blir ansvarig för sådana fel som av en normal erfaren köpare skulle kunna upptäckas vid en undersökning.¹²⁶ Undersökningsplikten är långtgående. En köpare ska inte enbart undersöka det denne kan upptäcka med ögonen, utan även sådant som går att upptäcka med syn, lukt och hörsel.¹²⁷ Köparen bör undersöka köpeobjektet om det upptäcks dålig lukt eller fuktfläckar i samband med köpet.¹²⁸ En annan faktor som kan indikera att det behövs ytterligare undersökning av fastigheten är om byggnaden är gammal, vilka parterna är eller om någon av parterna är i över- eller underläge.¹²⁹ Det krävs exempelvis en mer noggrann undersökning av en privatperson än en näringsidkare, då en näringsidkare anses ha mer

¹¹⁹ Prop. 1989/90:77 s. 40.

¹²⁰ Prop. 1989/90:77 s. 40-41.

¹²¹ Karlgren, H, 1976, s. 21 och Larsson, C.I, 1992, s. 39.

¹²² Karlgren, H, 1976, s. 23.

¹²³ Larsson, C.I., 1992, s. 39.

¹²⁴ Prop. 1989/90:77 s. 40-43.

¹²⁵ Grauers, F, 2016, s. 195.

¹²⁶ Grauers, F, 2016, s. 137 och 195.

¹²⁷ Grauers, F, 2016, s. 137 och NJA 2007 s. 86.

¹²⁸ Prop. 1989/90:77 s. 41.

¹²⁹ Prop. 1989/90:77 s. 41-42.

kännedom och vetskap om fastigheten.¹³⁰ Är köparen inte kunnig bör hen anlita en sakkunnig person som kan utföra en väl genomförd undersökning, men vanligtvis ska en undersökning utförd av en normal erfaren köpare räcka för bedömning om felet har varit möjligt att upptäcka.¹³¹

Om säljaren exempelvis lämnar en utfästelse om att dräneringen fungerar och är nylagd förminskas köparens undersökningsplikt och behöver därmed inte vidare undersöka egenskapen.¹³² Dock kan undersökningsplikten förstärkas om säljaren lämnar uppgifter om att något kan vara fel och bör ses som en varningssignal för köparen att göra en mer ingående undersökning.¹³³ Undersökningsplikten bortfaller eller reduceras om säljaren lämnar en uttrycklig garanti eller gjort en enuntiation.¹³⁴ Om säljaren exempelvis i fråga om ett svårtåtkomligt utrymme lämnar lugnande besked om att där inte finns något speciellt att undersöka, reduceras undersökningsplikten.¹³⁵ I följande fall kan köparen befrias från sin plikt att undersöka fastigheten om säljaren uttryckligt lämnat garanti, ett säkert underlag för felbedömning eller då säljaren har dolt ett fel medvetet och betar sig svikligt och ohederligt gentemot motparten.¹³⁶ I ovanstående fall kan säljaren inte åberopa att köparen åsidosatt sin undersökningsplikt.¹³⁷ Skulle det faktiska felet innebära att det är svårupptäckt vid en noggrann undersökning faller felansvaret på säljaren. Dessa fel kallas för dolda fel som säljaren ansvarar för.¹³⁸ Köparen står för felet om det är upptäckbart.¹³⁹ Undersökningsplikten innebär inte att köparen måste undersöka fastigheten, utan att köparen står för upptäckbara fel. Ifall köparen inte har upptäckt något fel vid sin undersökning kan detta inte tillmätas någon betydelse.¹⁴⁰

Någon mer ingående detaljrik förklaring kring undersökningspliktens omfattning kan inte ställas upp.¹⁴¹ Undersökningsplikten begränsas från fall till fall där omständigheterna vid fastighetsköp är för olika.¹⁴² Köparen kan inte förvänta sig att säljaren ansvarar för fel som köparen bort kunnat förutsätta med hänsyn till vilken typ av fastighet det är och fastighetens

¹³⁰ Prop. 1989/90:77 s. 41.

¹³¹ Prop. 1989/90:77 s. 41, Grauers, F, 2016, s. 137 och 195, Hager, R, 2014, s. 49.

¹³² Grauers, F, 2016, s. 137.

¹³³ Grauers, F, 2016, s. 138 och prop. 1989/90:77: 41.

¹³⁴ Elfström, J, & Ashton, L.E, 2008, s. 262 och Grauers, F, 2016, s. 141,147 och 195.

¹³⁵ Grauers, F, 2016, s. 197.

¹³⁶ Elfström, J, & Ashton, L.E, 2008, s. 262.

¹³⁷ Prop. 1989/90:77 s. 61.

¹³⁸ Hager, R, 2014, s. 48.

¹³⁹ Grauers, F, 2016, s. 138 och NJA 2007 s. 86.

¹⁴⁰ Elfström, J, & Ashton, L.E, 2008, s. 262 Grauers, F, 2016, s. 195.

¹⁴¹ Prop. 1989/90:77 s. 41.

¹⁴² Prop. 1989/90:77 s. 41.

pris, ålder samt skick.¹⁴³ Vanligtvis är det lättast att beskriva byggnader om man utgår ifrån en okulär undersökning.¹⁴⁴ Med detta menas att det som går att se, känna eller lukta går att upptäcka.¹⁴⁵ Grauers menar om utrymmen så som vind, källare, krypgrund är tillgängliga ska dessa undersökas. Dessa utrymmen ska undersökas trots köparens höga ålder, att en stege saknas, att man kan bli smutsig eller att utrymmet är svåråtkomligt. Vidare uttrycker han att undersökningsplikten utökas om det finns ett symtom på fel. Ett sådant symtom kan vara en fuktfläck på en källarvägg eller i ett tak som tyder på vatteninträngning. Skulle säljaren svara att han har åtgärdat läckage kan köparen nöja sig med detta, men skulle svaret vara otydligt måste köparen gå vidare med sin undersökning.¹⁴⁶ Luktar det unket faller det naturligt för köparen att ta reda på anledningen bakom det. Om säljaren ger uppgifter om att fastigheten har haft problem med avloppet eller att huset har känts kallt på vintrarna, ska köparen undersöka avloppet eller husets isolering.¹⁴⁷

4.1 Rättsfall om undersökningsplikten

4.1.1 NJA 1975 s. 545 (Diffusionsspärren)

För en djupare beskrivning av rättsfallet hänvisar jag till rubriken 3.4.1 NJA 1975 s. 545 (Diffusionsspärren).

Fallet handlar om att det i en ca 10 år gammal byggnad saknades en diffusionsspärr. Diffusionsspärren sitter i byggnades vägg, eller i taket, och har funktionen att förhindra att varm rumsluft tränger i kallare delar så att det orsakar rötskador och fukt. På grund av att diffusionsspärren sitter innanför väggens eller takets ytbeklädnad går det inte att se om den finns eller inte. HD hävdade att det inte rörde sig om ett fel då en sådan avvikelse är normal för sådana i målet aktuella fastigheter. HD godtog hovrättens domskäl om att felet därför inte hade kunnat upptäckas. Ändock fann HD att köparen hade brustit i sin undersökningsplikt beträffande flera av felen. Köparen var 80 år gammal och det saknades stege för att ta sig upp till vinden. Därför hävdar köparen att han på grund av sin ålder och det svåråtkomliga utrymmet inte valde att utföra sin undersökning. HD fann att diffusionsspärren inte var av den art där köparen borde ha upptäckt den, men att om köparen hade inspekterat vinden hade han upptäckt fuktskador och därmed bort förstå att det fanns en vattenläcka i taket. Vidare fann

¹⁴³ Prop. 1989/99:77 s. 40-42.

¹⁴⁴ Grauers, F, 2016, s. 196.

¹⁴⁵ Grauers, F, 2016, s. 196.

¹⁴⁶ Grauers, F, 2016, s. 196.

¹⁴⁷ Grauers, F, 2016, s. 196.

HD att köparen skulle ha anlitat en sakkunnig för att få hjälp. Därmed ansågs det att köparen hade brustit i sin undersökningsplikt när denne, på grund av sina ursäkter, valde att inte undersöka vinden. Hovrätten menade att kräva av en köpare att undersöka inne i väggar eller tak skulle strida mot "livets regel" och innebära att köparen skulle åläggas en alltför långtgående undersökningsverksamhet.

4.1.2 NJA 1979 s. 790 (Sjunkbrunnen)

I rättsfallet NJA 1979 s. 790 såldes en fastighet som hade både en färskvattenförsörjning och eget avlopp. Sjunkbrunnen var förlagd under jorden. Den var underdimensionerad och placerad i jordlager. Vilket ledde till att vattnet inte släpptes tillräckligt snabbt och skapade översvämning i avloppsbrunnen. Detta i sin tur gjorde så att färskvattenbrunnen förorenades. Den nya avloppsanläggningen hade installerats ca fyra år före köpet. Förorening av vattnet skedde kort tid efter köpet.

HD tar upp frågan ifall färskvattnet har varit förorenat vid tiden för tillträdet. Med hänsyn tagen till att föroreningarna uppstått kort tid efter tillträdet fann domstolen att det anses ha förelegat en risk för förorenat vatten av avloppsanläggning redan vid tillträdet. Detta i sin tur skulle kunna påverka fastighetens värde. HD menar för att köparen skulle ha upptäckt det förorenade vattnet skulle det innebära att särskilda åtgärder skulle krävas så som exempelvis grävning runt omkring sjunkbrunnen och jordlagren. Eftersom avloppsbrunnen var förlagd under jord kan det inte krävas av en köpare att utföra en inspektion utan "särskild anledning". I rättsfallet framgår det att säljaren har uppgett att anläggningen har fungerat utan anmärkning under tiden som han bott i fastigheten. Den enda bristen säljare kände till var att dricksvattnet kunde ta slut vid torra somrar. Dessutom hade säljaren upplyst om att brunnen var 4 år gammal och eftersom normala livslängden är 30 år gav det inga misstankar kring felet. HD fann att köparen inte hade brustit i sin undersökningsplikt. Köparen skulle inte ha kunnat förväntas upptäcka felet vid en "*med erforderlig omsorg och sakkunskap genomförd undersökning av den del av avloppsanläggningen*". Domstolen ansåg att det aktuella felet inte skulle upptäckas vid en besiktning eller ens leda till antaganden om att fel förelåg. Köparen hade i hans uppfattning inte haft misstankar om fel på grund av säljarens uttalanden, vilket kan räknas som normalt av en som brukat fastigheten.

4.1.3 NJA 1980 s. 555 (Svårtillgängliga utrymmet)

Rättsfallet gällde en sommarstuga som var byggd 1945. Kort tid efter tillträdet visade sig att sommarstugan var behäftad med rötskador. Rötskadorna kunde endast upptäckas vid en besiktning som skulle göras av ett kryputrymme under byggnaden. Eftersom sommarstugan var i allmänt dåligt skick där bl.a. skorstenen höll på att rasa och golvet sviktade fann HD att det var uppenbart för köparen att kunna upptäcka detta genom att endast kika genom kryputrymmet. Detta kryputrymme var visserligen svåråtkomligt, men det hade räckt med att ta bort en lucka för att kunna utföra en undersökning på utrymmet. Köparen borde ha haft misstankar på skador då sommarstugan var över 30 år gammal. HD hävdade att köparen hade upptäckt rötskadorna om denne hade utfört en sådan undersökning. Med hänsyn till byggnadens ålder och det som har uppkommit om byggnadens allmänna skick, borde det ha varit uppenbart för köparen att det fanns risk för skador på fastigheten. Domstolens uttalande om undersökningsplikts omfattning var att *”av undersökningsplikten följer bl a att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för sådana brister i fastigheten som köparen inte känner till men bort upptäcka vid en med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen undersökning av fastigheten.”* HD fann att säljaren inte var ansvarig för rötskadorna, oberoende av ”normal förslitning” eller inte, på grund av att köparen hade brustit i undersökningsplikten.

Vidare hävdade köparna att de inte hade undersökningsplikt på grund av en friskrivningsklausul i köpekontraktet. Friskrivningsklausulen hade lydelsen; *”11 § av köpekontraktet har inledningsvis följande förtryckta lydelse: ”Köpare och säljare är medvetna om sin undersöknings- resp. upplysningsplikt. Säljaren har för köparen lämnat följande uppgifter beträffande eventuella fel eller brister i fastigheten.”* Härefter har med maskinskriven text tillagts: *”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.”* Friskrivningsklausulen tolkades av HD enligt dess ordalydelse där första tillägget ansågs som inledning. Det andra tillägget om byggnadens ålder och allmänna skick ansågs som ett uttryck för säljarens upplysningsplikt. Dessutom borde köparen med hänsyn till uppgifterna som angivits vid köpet om fastighetens dåliga skick samt ålder, ha insett att fastigheten saknade brister som inte var att hänföra till ”normal förslitning”. Friskrivningsklausulen ansågs inte bindande för säljarens förbindelse beträffande byggnadens skick.

4.1.4 NJA 1984 s. 3 (Slutna vindsutrymmet)

Fallet berör en byggnad som var uppförd 1910. Säljaren hade själv renoverat byggnaden med tilläggsisolering i vindsutrymmet år 1977. Köparna hade före tillträdet undersökt byggnaden noggrant och även ställt frågor om vindens isolering och ventilering till säljaren. Köparna undersökte inte vinden eftersom det saknades uppgång till stället. Dessutom fanns det inget som väckte misstankar om att det fanns något fel på vinden. Enligt säljarens svar i en frågelista i köpeförhandlingarna hade det framgått att vinden var felfri. Dock visade sig efter köpet när det gjordes en besiktning att säljarens arbete i vinden hade utförts på ett felaktigt sätt. Han hade själv utfört isoleringen och ventilationen. Dessutom hade ventilationsröret från badrummet till vinden också utförts på ett felaktigt sätt. Byggnaden var behäftad med rötskador så kallade dolda fel. På grund av säljarens uttalanden ansåg köparna att det garanterat inte fanns några fel på vinden. Både tingsrätten och hovrätten fann att köparna borde ha insett att isoleringen hade utförts på ett felaktigt sätt i.o.m att renoveringen hade utförts av säljaren själv. Köparna skulle ha begärt att få tillåtelse att undersöka vinden genom att öppna vindsutrymmet. Instansernas motivering var att säljaren inte uttryckligen lämnat utfästelser om vindens skick och därför borde köparen ha intresserat sig i att uppfylla sin undersökningsplikt. Båda instanserna fann att köparna hade brustit i sin undersökningsplikt.

HD fann att köparna inte hade brustit i sin undersökningsplikt. Deras bedömning på undersökningspliktens omfattning var att; *”av förarbetena till JB och av rättspraxis, se särskilt NJA 1980 s 555, framgår att köpare av fastighet i allmänhet har att själv bära risken för fel, som han väl inte känt till men bort upptäcka vid en med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen undersökning av fastigheten. Det är således omfattningen av köparens undersökningsplikt som bildar utgångspunkten för bedömningen av säljarens felansvar. Att denna undersökningsplikt kan sträcka sig långt och omfatta även utrymmen som endast med svårighet är tillgängliga för undersökning framgår av det nyss angivna rättsfallet. I förevarande fall är det ostridigt fråga om ett vindsutrymme, som efter ombyggnad år 1970 inte var tillgängligt för besiktning utan ingrepp i byggnaden. Besiktning av utrymmen av det slaget bör i allmänhet anses ligga utanför undersökningsplikten, men även i sådana fall kan det förekomma omständigheter som ger en spekulant anledning att föranstalta om att utrymmet blir besiktigt. Så kan exempelvis iakttagelser vid undersökning av andra delar av byggnaden eller uttalanden av säljaren under köpeförhandlingarna vara tillräckliga för att han skall ha skäl misstänka att det förekommer fel i ett slutet utrymme. Undersökningsplikten kan då innefatta skyldighet för honom att påfordra besiktning av utrymmet.”*

HD fann att säljarens upplysningar om det utförda arbetet och hans svar i frågelistan i köpehandlingen som betydde att vinden var felfri, innebar inte att köparen av den anledningen borde ha utfört en noggrannare undersökning. Dessutom syntes det inte heller något som skulle indikera på misstankar om brister i vinden vid besiktningen. Köparna hade inte någon anledning att begära att få undersöka vinden. Därmed fann HD att köparna inte hade brutit i sin undersökningsplikt, men att det på grund av att skadorna var dolda fel blev säljarna felansvariga.

4.1.5 NJA 1985 s. 274 (Rötskadade golvet)

Fallet handlar om att säljaren själv hade reparerat ett rötskadat golv på en byggnad som var uppfört 1909. Byggnaden hade länge stått obebott innan köparen tillträdde byggnaden 1981. Köparen kunde se fuktskador från läckage både i över- och undervåningen vid köpet. Säljaren hade lämnat upplysningar både skriftligt och muntligt om fuktskadorna, bristfälliga dräneringen och skador på kortsidan av huset. Dessutom så hade säljaren tio år före köpet utfört en provisorisk reparation av golvet vars mellanbjälklag var rötskadat. Detta hade säljaren inte upplyst köparen om. Köparen upptäckte rötskadorna när halva innertaket i köket släppte. Där visade sig att golvet var rötskadat och att ovanpå det hade det lagts plankor, brädor och en korkmatta. HD fann att med hänsyn till att säljaren lämnat upplysningar om att golvet var i dåligt skick och att det vid besiktningen måste ha framstått som uppenbart att golvet var allvarligt skadat borde köparen ha utfört en mer utförlig undersökning. Köparen hade sett fuktskadorna i övervåningen och att golvet buktade och gungande. Säljaren hade även uttalat sig i att golven var slut. Detta borde ha lett till misstankar om att golvet var behäftad med fel. Av ovanstående blev köparen skyldig till att ha gått längre i sin undersökning av golvskadornas omfattning och beskaffenhet.

4.1.6 NJA 1985 s. 871 (Elinstallationerna)

Fallet handlar om en fastighet där fel förelåg i fastighetens elektriska anläggningar. Huvudbyggnaden i fastigheten är uppförd av trä i början av 1900-talet. Under åren 1977 och 1978 hade säljaren utfört renoveringsarbete och tilläggsisolering på byggnaden. Köparen förvärvade fastigheten år 1979 och upptäckte bristerna på den elektriska installationen i fastigheten år 1981. Säljaren hade innan köpet uttalat sig i att elinstallationen i köket var ny. HD fann att köparen hade eftersatt sin undersökningsplikt.

HD gör en noggrann redogörelse för vad som gäller vid faktiska fel enligt 4 kap 19 § JB. Syftet bakom bestämmelsen är att ge en ekonomisk lämplig avvägning mellan säljaren och köparen när det efter köpet upptäcks fel eller brister i fastigheten. Köparens undersökningsplikt redogörs på följande sätt; *”Oavsett undersökningens omfattning ligger det i sakens natur att en köpare ofta inte själv kan utföra en meningsfull undersökning; han får då i stället anlita någon som har erforderliga kunskaper på området.”* Vidare redogörs undersökningspliktens omfattning att *”med hänsyn härtill finns det inte anledning att låta undersökningspliktens omfattning vara beroende t ex av om ett fel är av farlig beskaffenhet eller om, vilket ofta är fallet vid byggnadsarbeten, särskilda föreskrifter gäller för hur ett arbete skall utföras och vilket material som skall användas. Omfattningen av köparens undersökningsplikt beträffande en fastighets elektriska installationer är därför att bedöma i enlighet med vad som i allmänhet gäller om köparens åliggande i detta avseende vid fastighetsköp.”*

Fortsättningsvis fann HD att *”de fel som har förekommit i fastighetens elektriska utrustning är emellertid av sådan beskaffenhet att felen hade bort upptäckas vid en med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen undersökning.”* Av rättsfallet anses det vara en mycket långtgående undersökningsplikt. Att det nästan krävs att köparen måste anlita en sakkunnig person vid undersökning av fastigheter även i situationer där det inte föreligger någon varningssignal. Grauers menar att så inte är fallet. Grauers tolkning av fallet är att köparen behöver anlita en sakkunnig person om det finns anledning för köparen att gå vidare med undersökningen för att utföra en *”meningsfull undersökning”*.¹⁴⁸ Medan Elfström hänvisar till Småhusköpsutredningens kommentar om att köparens undersökningsplikt inte bör vara alltför långtgående.¹⁴⁹ Vidare sägs det att vid fall då det inte föreligger någon varningssignal ska det vid köp av villor och fritidshus kunna göras en undersökningsplikt av enbart köparen, utan att anlita en sakkunnig.

4.1.7 NJA 1986 s. 670 1 (Radonfallet)

Av fallet framgår det att en fastighet besvärades av hög radonhalterhalt vid fastighetsköpet. Köparen förvärvade fastigheten år 1978. Fastigheten var enligt 4 kap 19 § JB behäftad med fel eftersom enligt socialstyrelsen översteg radonhalten vid köpet det angivna gränsvärdet om 400 Bq per kubikmeter och därför ansågs att sanitär olägenhet föreligger. Köparen hade vid köpet ingen kännedom om risken med radon i bostäder. Av föregående fall kan vi konstatera att HD uttalade sig i att undersökningsplikten inte utesluts om köparen är okunnig i

¹⁴⁸ Grauers, F, 2016, s. 203.

¹⁴⁹ Elfström, J, och Ashton, L.E, 2008, s. 270.

fastighetsfel, så länge det kan hävdas att en normal aktsam köpare skulle ha uppmärksammat förhållandet. HD fastslog att radonproblemet vid tidpunkten för förvärvet inte varit så allmänt uppmärksammat att det hade kunnat anses att köparen åsidosatt sin undersökningsplikt. Detta på grund av att köparna *”inte med framgång kunna åberopa sin bristande kännedom om riskerna med radon, om radonfrågan vid tiden för deras förvärv av fastigheten varit föremål för en så omfattande debatt och information att en normalt noggrann och intresserad fastighetspekulant kan antas ta intryck därav.”*

4.1.8 NJA 1989 s. 117 (Skredrisken)

Köpet gällde en fastighet med bostadsbyggnad som var belägen vid Göta älv i Lilla Edets kommun. Fastigheten var köpt i bostadsändamål. Dock saknade fastigheten stabilitet och det förelåg risk för sättningar. Bisterna i marken ledde till att fastigheten löstes in till kommunen därför att det fanns överhängande risk för skred. Rasrisken fanns vid tidpunkten av köpet. HD fann att med hänsyn till omständigheterna var köparens undersökningsplikt begränsat. Fastigheten hade varit bebyggt i 130 år och i närheten fanns andra bebyggda fastigheter i samma lägen. Det fanns dessutom bygglov för att bygga ny garage vid förvärvet. Därmed fastslog HD att köparen inte hade åsidosatt sin undersökningsplikt. Vidare framgick det inte vad köparen borde ha undersökt.

4.1.9 NJA 1996 s. 584 (Trekammarbrunnen)

Fastigheten bebyggdes 1982 och var ett fritidshus i början. Fastighetens avloppsanläggning ingick i en trekammersbrunn med infiltrationsanläggning som lades nio år före köpet. Felet upptäcktes då köparen skulle duscha för första gången efter tillträdet. Vattnet rann inte undan i avloppet. Det visade sig att brunnens infiltrationsanläggning inte svalde avloppsvattnet utan istället steg upp i avloppet inomhus och i trekammersbrunnen. Köparen hade inte undersökt trekammarbrunnens vattennivå, vilket hade kunnat göras genom att lyfta locket till brunnen. HD fastslog att felet funnits vid tidpunkten för köpet och att det med hänsyn till omständigheterna inte fanns något som indikerade på köparens uppfattning att någon särskild kontroll av avloppet var behövligt. Säljarnas uppgifter om att de aldrig har haft problem med avrinningen sammanställdes med vad som framkommit om brunnens konstruktion och *”får dock anses ge vid handen att någon nivåhöjning av vattnet som gav anledning misstänka fel i anläggningen ej kan ha förelegat vid tiden för köpet. Ej heller uppvisade brunnen tecken på tidigare störningar i avloppet. Varken husets ålder eller dess användning eller något annat förhållande har givit anledning till en mera grundlig undersökning av avloppssystemet.”*

4.1.10 NJA 2010 s. 286 (Byggnormen)

Av HD-fallet från 2010 framgår att en fritidsfastighet inte har ansetts avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid tillträdet i ett fall där husets golvkonstruktion kunde uppgå till upphov till fuktskador. Fastigheten var inte nybyggt utan uppfördes 1972-1974 och såldes år 1996. Golvkonstruktionen stämde överens med den byggnormen som gällde vid husets uppförande samt att byggnadssättet var vedertaget och allmänt accepterat under 70-talet. Byggsättet var på så sätt att träbjälklaget var anlagt direkt på en betongplatta och att ett kapillärbrytande skikt saknades mellan plattan och de träreglar som golv och ytterväggar var byggda på. HD fann att *”när den påstådda avvikelserna tar sikte på byggnadens konstruktion och arbetets tekniska utförande ligger det nära till hands att knyta en bedömning till byggnormen eller motsvarande riktlinjer ... och till vad som anses vara fackmannamässigt.”* Fortsättningsvis redogjorde HD kring byggnormen att *”byggreglerna bör alltså tillmätas särskild betydelse. Vid bedömningen kan dock även andra förhållanden inverka.”* HD fastslog att köparen *”har inte haft fog för att förvänta sig någonting annat än att golvkonstruktionen var gjord i enlighet med den vid tiden för uppförandet gällande byggnormen och på ett sätt som var vedertaget vid den tiden.”* Om konstruktionen visar sig vara olämplig i efterhand anses som huvudregel inte ha någon betydelse.

I ett liknande fall från 2016¹⁵⁰ dömde HD på ett liknande sätt. I detta fall rör det sig om en fasadkonstruktion istället som visade sig vara bristfällig i fråga om fuktsäkerhet. Under tiden då huset uppfördes var konstruktionen allmänt godtagen i branschen och förenlig med gängse tolkning av den gällande byggnormen. HD kom fram till att fastigheten inte har avvikit från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet.

¹⁵⁰ NJA 2016 s. 346.

5. Sammanfattning och slutsatser

Rent allmänt finns det inget tydligt svar som besvarar vad som omfattas av säljarens upplysningsplikt och köparens undersökningsplikt samt när det anses giltigt att friskriva sig från felansvar. Eftersom ett fastighetsköp är individuellt och där nästan inget hus är det andra likt tas det hänsyn till omständigheterna från fall till fall. Av rättspraxis kan slutsatsen dras om att olika omständigheter påverkar instansernas sätt att döma. Omständigheter som bl.a. fastighetens ålder och typ är av betydelse. Utgångspunkten vid fastighetsköp är att fastigheten säljs sådan den är. För att köparen ska känna sig trygg inför sitt köp ska denne utföra sin undersökningsplikt. Om felet är lätt att upptäcka ogillas köparens talan därför denne brustit i sin undersökningsplikt. Om felet är svårupptäckt handlar det om dolda fel som säljaren ansvarar för, d.v.s i fall där köparen inte med fog kunnat upptäcka fel. Köparen står för fel som har upptäckts eller borde ha upptäckts.

I många fall har undersökningsplikten varit långtgående.¹⁵¹ HD fann att det var uppenbart att köparen skulle ta sig in i ett svårtillgängligt utrymme därför att köparen borde ha misstänkt fel då huset var äldre och av allmänt dåligt skick. I vissa fall krävs det t.o.m. att köparen anlitar en sakkunnig person för att utföra undersökningen.¹⁵² När det handlar om tekniska förhållanden är det uppenbart att en köpare bör anlita en sakkunnig.¹⁵³ Även fastän köpare har exempelvis hög ålder eller bristande kännedom befriar inte det köparen från sin undersökningsplikt.¹⁵⁴

I ett flertal fall tas det upp beträffande undersökningspliktens omfattning att den bör vara mer omfattande ju äldre fastigheten är.¹⁵⁵ Undersökningsplikten skärps så fort köparen misstänker eller bör misstänka att fel föreligger. Detta även om säljaren lämnar upplysningar. Olika tecken på fastigheterna kan medföra att en mer noggrann undersökning bör göras.

Säljaren har en generell upplysningsplikt.¹⁵⁶ I vissa fall har säljarens upplysningar inte påverkat köparens undersökningsplikt.¹⁵⁷ Som i ett fall uppgav säljaren att golvet inte var i bra skick och att köparen borde ha förstått att golvet inte var felfri.¹⁵⁸ Säljarens upplysningar om

¹⁵¹ NJA 1980 s. 555 (Svårtillgängliga utrymmet).

¹⁵² NJA 1975 s. 545 (Diffusionsspärren).

¹⁵³ NJA 1985 s. 871 (Elinstallationer).

¹⁵⁴ NJA 1975 s. 545 (Diffusionsspärren).

¹⁵⁵ NJA 1980 s. 555 (Svårtillgängliga utrymmet) och NJA 1985 s. 871 (Rötskadade golvet).

¹⁵⁶ NJA 1961 s.137 (Husbocksfallet I), NJA 1981 s. 894 Trafikrondellen), NJA 1985 s. 274 (Rötskadade golvet) och NJA 2007 s. 86 (Motorcrossbanan).

¹⁵⁷ NJA 1978 s. 301 (Dricksvattnet)

¹⁵⁸ NJA 1985 s. 274 (Rötskadade golvet).

renovering av ett dolt vinsutrymme har haft avgörande betydelse för undersökningsplikten.¹⁵⁹ Detsamma gällde i ett annat fall då säljarens upplysningar om att den enda bristen han kände till var att dricksvattnet kunde ta slut om det var torrt på sommaren kunde tolkas av köparen som att denne inte behövde gå vidare i sin undersökning.¹⁶⁰ Undersökningsplikten reduceras eller helt bortfaller om säljaren betar sig svikligt och ohederligt samt försumligt. Det gäller i fall där säljaren medvetet inte talar om omständigheter som kan ha betydelse för köparens beslut vid köpet.¹⁶¹ Säljaren behöver inte upplysa köparen om det finns en misstanke om fel.¹⁶²

Angående friskrivningsklausuler kan det sägas att klausulen inte får anses vara för otydlig eller oklar. Det är inte godtagbart att säljaren endast skriver att fastigheten säljs i ”befintligt skick”. Det har även ansetts som allmänt lovprisande att tala om misstänkta fel med otydliga beskrivningar så som när vattnet beskrivs som ”utmärkt” och ”friskt och kallt”.¹⁶³ I fallet om vattnets uttalande hade undersökningsplikten inte påverkats av säljarens upplysningar därför att det ansågs som allmänna upplysningar. Hur en friskrivningsklausul ska utformas går inte exakt att veta. Det görs bedömningar på friskrivningsklausulers giltighet från fall till fall då de kan utformas på olika sätt. Dock är det viktigt att förstå att för generella påföljdsfriskrivningar har säljaren en upplysningsplikt.¹⁶⁴

¹⁵⁹ Se NJA 1984 s. 3 (Slutna vinsutrymmet).

¹⁶⁰ NJA 1979 s. 790 (Sjunkbrunnen).

¹⁶¹ NJA 1981 s. 894 (Trafikrondellen) och NJA 2007 s.86 (Motorcrossbanan).

¹⁶² NJA 1981 s. 815 (Husbocksfallet II).

¹⁶³ NJA 1978 s. 301 (Dricksvattnet).

¹⁶⁴ NJA 1975 s. 545 (Diffusionsspärren), NJA 1980 s. 398 (Grönområdet) och NJA 1981 s. 894 (Trafikrondellen).

6. Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Proposition 1989/99:77 om konsumentskyddet vid förvärv av småhus m.m.

Litteratur

Elfström, J, & Ashton, L.E, *Fel i fastighet*, 3 utgåvan, AB Svensk Byggtjänst, 2008

Grauers, Folke, *Fastighetsköp*, 21:1 upplagan, Juristförlaget i Lund, 2016

Hager, Richard, *Allmänna fastighetsrätten - En introduktion*, 4:1 upplagan, Nordstedts Juridik AB, 2014

Hultmark, Christina, *Upplysningsplikt vid ingående av avtal*, Juristförlaget JF AB, 1993

Karlgren, Hjalmar, *Felansvaret vid fastighetsköp enligt jordabalken*, Studentlitteratur AB, 1976

Korling, Fredric & Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, 1:3 uppl., Studentlitteratur AB, Lund, 2013

Larsson, Carina Iggstrand, *Felansvaret vid fastighetsköp*, 2 utgåvan, AB Svensk Byggtjänst, 1992

Victorian, Anders & Hager, Richard, *Allmän fastighetsrätt*, 7:1 upplagan, Iustus Förlag AB, 2015

7. Rättsfallsförteckning

Avgöranden från Högsta domstolen

NJA 1961 s. 137 (Husbocksfallet I)
NJA 1975 s. 545 (Diffusionsspärren)
NJA 1978 s. 301 (Dricksvattnet)
NJA 1979 s. 790 (Sjunkbrunnen)
NJA 1980 s. 398 (Grönområdet)
NJA 1980 s. 555 (Svårtillgängliga utrymmet)
NJA 1981 s. 815 (Husbocksfallet II)
NJA 1981 s. 894 (Trafikstörningsrondellen)
NJA 1983 s. 865
NJA 1984 s. 3 (Slutna vindsutrymmet)
NJA 1985 s. 274 (Rötskadade golvet)
NJA 1985 s. 871 (Elinstallationer)
NJA 1986 s. 670 I (Radonfallet)
NJA 1989 s. 117 (Skredrisken)
NJA 1996 s. 584 (Trekammarbrunnen)
NJA 1997 s. 290
NJA 2007 s. 86 (Motorcrossbanan)
NJA 2008 s. 1158
NJA 2010 s. 286 (Byggnormen)
NJA 2016 s. 346