

Felansvar vid fastighetsöverlåtelse
en utredning av säljarens upplysningsplikt

Emma Will

Rättsvetenskap, kandidat
2017

Luleå tekniska universitet
Institutionen för ekonomi, teknik och samhälle

Sammanfattning

Syftet med arbetet har varit att analysera gällande rätt för felansvaret vid fastighetsöverlåtelse. Trots att lagstiftningen för området är övergripande, finns det gråzoner där ett förtydligande efterfrågas. Säljarens respektive köparens ansvar för fel i fastighet är ett väl omdiskuterat problemområde. Jag har med hjälp av förarbeten, lagtext, praxis och doktrin undersökt hur parternas felansvar hänger samman. Köparens undersökningsplikt finns sedan lagändringen år 1990 lagstadgad. Någon plikt för säljaren finns däremot inte kodifierad, utan blir istället framträdande i rättspraxis då stridigheter gällande felansvaret uppstår. Arbetet innehåller en redogörelse för omständigheter som kan påverka hur långt köparens undersökningsplikt sträcker sig. Här blir ofta faktorer som beror på säljaren avgörande. Trots att köparens undersökningsplikt är utgångspunkt vid ansvarsfördelningen, finns det i praxis tecken på en förskjutning av felansvaret. Frågan huruvida säljarens upplysningsplikt existerar eller inte är något som ofta blir framträdande i doktrin. Därför görs här en presentation av några av de olika åsikter som finns gällande upplysningsplikten.

Innehållsförteckning

1. Inledning	1
1.1 Syfte	1
1.2 Metod	2
2. Fel i fastighet.....	3
2.1 Konkreta fel	3
2.1.1 Garantier	3
2.1.2 Enuntiationer.....	4
2.1.3 Relevansbedömning.....	4
2.1.4 Påföljder.....	5
2.1.5 Felansvar enligt avtalslagen.....	6
2.2 Abstrakta fel.....	8
2.2.1 Rättsliga fel	8
2.2.2 Rådighetsfel	10
2.2.3 Faktiska fel.....	10
2.2.3.1 Uppsamlingsregel	11
2.3 Felbedömning och riskfördelning.....	12
3. Köparens undersökningsplikt.....	14
3.1 Reducerad undersökningsplikt.....	14
3.2 Utökad undersökningsplikt.....	15
3.3 Besiktningsman.....	16
4. Säljarens ansvar och upplysningsplikt.....	17
4.1 Upplysningsplikten ur ett historiskt perspektiv	17
4.2 Upplysningsplikten i rättspraxis	18
4.2.1 NJA 2007 s. 86 – en helomvändning.....	20
4.2.1.1 Tolkingar av NJA 2007 s. 86.....	21
5. Slutsatser och reflektioner.....	23
6. Käll- och litteraturförteckning	25

1. Inledning

Den jordabalk vilken kan kallas för den ursprungliga var en del av 1734 års lag och innefattade bestämmelser som reglerade rättsförhållanden vid fastighetsöverlåtelse.¹ I början av 1800-talet eftersträvades en förnyelse av stora delar av rättsordningen, vilket föranledde en rättsutveckling i Sverige. Flertalet av bestämmelserna i jordabalken betraktades som otidsenliga och byttes därför ut. Detta föranledde ett omfattande arbete med att framställa en ny jordabalk.² Efter åtskilliga lagförslag utfärdades slutligen den nya versionen av jordabalken den 17 december 1970.³ Särskilt framträdande var regleringen av felansvaret vid fastighetsöverlåtelse. Bestämmelserna saknade motsvarighet i tidigare gällande författningar. Dessa hade endast framgått i doktrin och rättspraxis, men kom nu att lagfästas.⁴

Fastighetsköp är något många bara gör någon enstaka gång i livet. Även om det ofta är förknippat med något positivt, finns det problematiska aspekter. Oavsett vilken typ av fastighet det gäller, kan tvister mellan köpare och säljare uppstå. Det rör sig ofta om stora summor pengar och stridigheter tenderar att bli mycket kostsamma för de inblandade.

Felregler för fastighetsöverlåtelse återfinns i jordabalkens fjärde kapitel. Där finns bestämmelser som har vuxit fram genom rättspraxis och som omarbetats genom åren. Även om överlåtelsen ofta sker mellan två privatpersoner, som generellt sett inte innehar några större kunskaper om fastigheter, ställs höga krav på dem. Felregler och bestämmelser om ansvarsfördelning kan, trots att de finns lagfästa, orsaka tveksamheter och konflikter. Hur långt säljarens plikt att upplysa köparen om eventuella brister i fastigheten sträcker sig blir ofta svårt att avgöra. Huruvida köparen uppfyllt sin förpliktelse att undersöka fastigheten före köpet eller ej kan också det bli problematiskt att avgöra. Dessa gränsdragningsproblem har orsakat flertalet tvister vilka blivit föremål för Högsta domstolen. Den främsta anledningen till stridigheterna är att standarden på fastigheter många gånger skiljer sig åt. Det är därför svårt att ge bestämmelser som blir tillämpliga på varje fastighetsöverlåtelse. Istället får felansvaret ofta avgöras från fall till fall.

Det finns många gråzoner inom den svenska lagstiftningen där gränsdragningen kan vara problematisk. Vid sidan av lagstiftningen finns en rad rättsfall och doktrin där åsikterna är vitt skilda. Det finns förvisso riktlinjer för felansvaret, men omständigheterna som kan påverka dessa är många. En tydligare lagstiftning med klarare avgränsningar, skulle göra tvister kring fastighetsöverlåtelse mer rättssäkra och på så sätt tryggare för alla parter.

1.1 Syfte

Den ovan anförda problematiken blev utgångspunkten för detta arbete. Det huvudsakliga syftet är att undersöka huruvida säljaren innehar en upplysningsplikt vid fastighetsöverlåtelse, och hur denna i så fall förhåller sig till köparens undersökningsplikt. Jag kommer även att redogöra

¹ SOU 1947:38 s. 35.

² Westerlind (1971) s. 11.

³ Westerlind (1971) s. 16.

⁴ Westerlind (1971) s. 234.

för de olika feltyper som föreligger enligt jordabalken, då detta är nödvändigt för att ge läsaren en bra förståelse för ämnet.

För att uppfylla syftet kommer jag att utgå från följande frågeställningar:

- Kartlägga och analysera det centrala rättsliga ramverket vid fastighetsöverlåtelse.
- Föreligger en upplysningsplikt för säljaren och hur långt sträcker den sig i sådana fall?
- Hur omfattande är köparens undersökningsplikt vid fastighetsöverlåtelse?

1.2 Metod

För att uppnå syftet med arbetet har en traditionell rättsdogmatisk metod använts. Metoden har varit lämplig då svar och lösningar har sökts med hjälp av tolkning av förarbeten och lagtext samt doktrin och rättspraxis.

Tillvägagångssättet för att utreda felansvaret vid fastighetsöverlåtelse har till att börja med varit att studera förarbeten. Det har gett en bra insikt i vad tanken bakom lagreglerna varit och hur resonemanget har förändrats genom åren. Avsikten har varit att endast göra en översiktlig jämförelse av äldre rätt och nu gällande rätt. Detta för att ge läsaren en förståelse för vad gällande rätt innebär i dagsläget. Äldre rättskällor har ibland kommit till användning då de i många fall fortfarande är relevanta.

Köparens respektive säljarens felansvar har till stor del utvecklats i rättspraxis. Som komplement därtill återfinns utförliga redogörelser för domstolarnas resonemang i doktrin. Åsikterna kring vissa domslut har i doktrin varit vitt skilda och om möjligt försvårat utredningen något. Dock har det i slutändan resulterat i en bredare förståelse, då problemet ofta angripits från olika synvinklar. Doktrin författad av Folke Grauers utgör majoriteten av underlaget till mitt arbete. Anledningen är att Grauers är ledande inom doktrin för detta ämne inom fastighetsrätten.

Underlag för utredningen av felansvaret vid fastighetsöverlåtelse blev således en kombination av ovan nämnda rättskällor.

2. Fel i fastighet

För att få en bättre förståelse för parternas respektive ansvar krävs en närmare beskrivning av de olika feltyperna. Då det vid fastighetsöverlåtelse rör sig om fel i fastigheten regleras detta i 4 kap. 10–27 §§ jordabalken. Precis som överskriften till avdelningen i jordabalken signalerar om gäller det ”säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser”. Här finns bestämmelser som reglerar rättsförhållandet mellan parterna efter ett avtalsslut.⁵ Reglerna kan sägas reglera situationer där köparen kan göra anspråk gentemot säljaren då någon typ av fel i fastigheten föreligger i köprättslig mening. Till en början gjordes en uppdelning av de olika feltyperna, då mellan faktiska fel och rättsliga fel. Senare formulerades även en tredje feltyp, vilken kom att kallas rådighetsfel. Indelningen lades fram som grund till jordabalksförslagen år 1947, 1960 och 1963.⁶ Av felreglerna görs en övergripande indelning av konkreta och abstrakta fel, vilka sedan kan delas in i de nyss nämnda kategorierna rättsliga fel, rådighetsfel samt faktiska fel.⁷ Felreglerna kommer att behandlas mer ingående nedan.

2.1 Konkreta fel

Vid felbedömning när det rör sig om fastighetsköp, gäller först att avgöra vilken standard fastigheten kan förväntas ha vid förvärvet. Om det visar sig att fastighetens skick eller egenskaper skiljer sig från köparens befogade förväntningar, är det att anse som fel i köprättslig mening. Utgångspunkten vid felbedömningen är avtalet och genom en tolkning av detta definieras den standard köparen har rätt att förvänta sig. Här tas hänsyn till vad säljaren lämnat för garantier eller andra utfästelser i anslutning till köpet eller i avtalet. Ett konkret fel föreligger således om fastigheten avviker från de angivna uppgifterna.⁸

Genom lagändringarna år 1990 infördes formuleringen ”*avviker fastigheten från vad som följer av avtalet*” i 4 kap. 19 § 1 stycket jordabalken. Den ersatte således den tidigare ordalydelsen ”*avviker fastigheten från vad som kan anses utfäst*”. Dock handlade det endast om en modernisering av uttrycket, avsikten var alltså inte någon ändring i sak. Två varianter av konkret standard inkluderas i denna formulering. Det rör sig om uttryckliga garantier samt enuntiationer.⁹

2.1.1 Garantier

Då säljaren lämnat en garanti, det vill säga ett åtaget ansvarstagande, är detta att betrakta som utgångspunkt för en konkret standard. Det kan till exempel röra sig om en utfästelse gällande dräneringens beskaffenhet eller fastighetens areal. Något formkrav föreligger ej gällande garantin och denna kan därför ges muntligt eller intas i köpehandlingen. Den förra kan dock bli

⁵ Westerlind (1971) s. 342.

⁶ Westerlind (1971) s. 343.

⁷ Grauers (2016) s. 132.

⁸ Grauers (2016) s. 127.

⁹ Grauers (2016) s. 140.

problematisks om det uppstår en tvist och utfästelsen kräver bevisning.¹⁰ För garantier vilka tagits med i köpehandlingen gällande rättsliga eller fysiska egenskaper blir felbedömningen ofta okomplicerad. Uppstår en stridighet är det lätt att se till vad som följer av avtalet och sedan jämföra med vilka egenskaper fastigheten faktiskt har. Det kan konstateras att undersökningsplikten vilken annars åläggs köparen, faller bort eller inskränks i de fall en garanti eller utfästelse föreligger.¹¹

2.1.2 Enuntiationer

Ett annat begrepp som bör nämnas i samband med lagregelns ordalydelse ”vad som följer av avtalet” är enuntiationer. I det här fallet har säljaren uppgett detaljerade upplysningar gällande fastigheten. Även om köparen måste kunna anta att uppgifterna stämmer, lämnas ingen garanti för att dessa uppgifter skulle vara korrekta. För att det ska klassas som en enuntiation måste uppgiften gjort intryck på köparen och varit något denne tagit i beaktande vid köpet. Precis som vid bestämda garantier, är en enuntiation en viljeförklaring från säljarens sida. Dock är enuntiationer något svagare än garantier. I vissa fall kan det vara svårt att dra en gräns mellan vad som är allmänt lovprisande och vad som klassas som en enuntiation. Här gäller det att uppgiften är preciserad och tydlig.¹²

Ett rättsfall värt att nämna i anslutning till begreppet enuntiationer är NJA 1978 s. 307. Där menade köparen att en enuntiation förelegat genom byggnadsritningarna säljaren uppvisat i samband med köpet. Enuntiationen gällde dragnings av vattenledningarna i fastigheten. Högsta domstolen ansåg att ett uppvisande av byggnadsritningar, under speciella omständigheter, kunde ses som en utfästelse från säljarens sida. Domstolen konstaterade vidare att huruvida byggnaden uppförts i överensstämmelse med ritningarna eller ej, inte varit något som kommit på tal vid köpet. Det fanns inte heller några indikationer på att köparen i sitt förvärv lagt någon vikt vid hur vattenledningarna var dragna.¹³

Rättsfallet visar att uppgiften måste vara preciserad för att ses som en enuntiation. Fallet ger även stöd för att uppgiften måste ha påverkat köparen. Om köparen blivit påverkad eller ej, visas genom att egenskapen det gäller diskuterats mellan köpare och säljare vid köpet.¹⁴

2.1.3 Relevansbedömning

Om det vid felbedömningen går att konstatera att fastigheten är behäftad med fel, blir nästa sak att avgöra huruvida felet är relevant eller ej, en så kallad relevansbedömning. I bedömningen avgörs om köparen har möjlighet att göra någon påföljd gällande. Kan han göra det, är felet relevant. Omständigheter som tas i beaktande här är bland annat reklamation och parternas handlande och vetskap om felet.¹⁵ Först kan något sägas angående villkoren för reklamation.

¹⁰ Grauers (2016) s. 140.

¹¹ Grauers (2016) s. 141.

¹² Grauers (2016) s. 141-142.

¹³ Grauers (2016) s. 143-144.

¹⁴ Grauers (2016) s. 144-145.

¹⁵ Grauers (2016) s. 128.

4 kap. 19 a § 1 stycket jordabalken

Köparen får inte åberopa att fastigheten är felaktig enligt 11, 12 och 17–19 §§, om han inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet (reklamation).

För reklamation i detta fall finns inga formkrav. Det är tillräckligt att köparen framför att han vill göra ett felanspråk gällande samt beskriver felet, en så kallad neutral reklamation. Reklamationen kan ske muntligen eller skriftligen. Dock är det senare alternativet att föredra, med en eventuell bevisning i åtanke.¹⁶

Gällande rekvisitet ”felaktig”, uttalas det i förarbetena att bestämmelsen primärt åsyftar fastigheters fysiska fel. Vissa rådighetsfel och rättsliga fel kan dock avses. Lagregeln ger köparen en viss tidsfrist inom vilken han ska reklamera, så kallad skälig tid. Det går vidare att utläsa att tidsfristen gäller från det att köparen ”märkt eller borde ha märkt felet”. Här blir köparens sakkunskap avgörande. Hur lång tid köparen har på sig att reklamera felet är alltså beroende av vem köparen är. Hänsyn får tas i det enskilda fallet, både beträffande tiden och köparens kompetens.¹⁷ Dock görs ett undantag från tidsfristen i regelns andra stycke ”*Utan hinder av första stycket får köparen åberopa att fastigheten är felaktig, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder*”. Det här ger köparen rätt att göra felanspråk gällande, oberoende av om skälig tid redan förflutit.¹⁸

Vidare i relevansbedömningen kan rent generellt framhållas, att avvikelser från en uttrycklig garanti borde ses som relevant. Detta även i de fall köparen möjligen borde ha förstått att det förelåg en avvikelse. När köparen känt till felet, kan säljarens utfästelse i vissa fall ändå bli bindande. Det kan vara situationer där fastigheten saknar egenskapen vid tidpunkten då uppgiften lämnas, men att köparen uppfattar det som att säljaren ska ordna detta innan tillträdet. I de fall det står klart att köparen insett att säljaren misstog sig när han lämnade uppgiften, bör det inte ses som en utfästelse, snarare generellt lovprisande.¹⁹ Vad som är relevant när det kommer till enuntiationer blir mer tveksamt. Har köparen endast diffusa misstankar om att det finns en möjlighet att säljaren misstagit sig, borde felet ändå ses som relevant. Är det istället så att köparen borde förstå eller har förstått att säljarens uppgift inte är korrekt blir fallet något svårare. Dels kan köparens kännedom resultera i att uppgiften inte är att se som en enuntiation. Det kan även innebära att felet inte är att se som relevant.²⁰

2.1.4 Påföljder

Går det i relevansbedömningen att konstatera att felet är relevant blir påföljder aktuellt. I 4 kap. 19 § 2 punkten jordabalken framgår att i dessa fall ”*tillämpas vad som sägs i 12 § om köparens rätt att göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet*.”²¹

¹⁶ Grauers (2016) s. 150.

¹⁷ Grauers (2016) s. 148 & Prop. 1989/90:77, s. 62.

¹⁸ Grauers (2016) s. 150.

¹⁹ Grauers (2016) s. 150.

²⁰ Grauers (2016) s. 151.

²¹ Grauers (2016) s. 151.

4 kap. 12 § 1 stycket jordabalken

Har fastigheten efter köpet skadats eller försämrats genom säljarens vanvård eller vållande, får köparen göra avdrag på köpeskillingen eller, om skadan är av väsentlig betydelse, häva köpet. Han har dessutom rätt till ersättning för skada.

Av lagregeln följer en rad möjligheter för köparen att göra påföljder gällande. Hävning, vilken är den mest långtgående påföljden, kräver att felet är väsentligt. Det faktum att det föreligger en enuntiation eller uttrycklig garanti kan ses som att egenskapen det gäller är väsentlig för köparen. Många gånger är därför kravet på väsentlighet att anse som uppfyllt.²²

Genom friskrivningar finns det dock möjlighet för parterna att avtala bort reglerna om avtalsbrott, eftersom dessa är dispositiva. Friskrivningar ger säljaren en möjlighet att begränsa sitt ansvar, helt eller delvis. En uppdelning av friskrivningar är vanligt förekommande, det är då två typer som aktualiseras; egenskapsfriskrivningar och påföljdsfriskrivning. De förra innebär ofta friskrivning från någon specificerad egenskap på fastigheten och aktualiseras redan vid felbedömningen. I motsats till en enuntiation eller garanti rör det sig istället om en utfästelse gällande något som är negativt för köparen. Säljaren ser genom friskrivningen till att det inte längre rör sig om ett köprättsligt fel, under förutsättning att friskrivningen är giltig. Det vanligaste är att friskrivningen gäller för några få egenskaper. De senare friskrivningarna har inget med fastighetens beskaffenhet att göra, utan avser istället påföljderna och kommer på tal först vid relevansbedömningen. Anses ett fel föreligga blir detta helt irrelevant i de fall påföljdsfriskrivningen omfattar alla typer av påföljder.²³ Egenskapsfriskrivningarna måste vara specifika och fungerar således som en typ av upplysning om att något är fel. Gällande påföljdsfriskrivningarna finns inget krav på specialisering, de kan alltså vara generella. Det uppställs dock ett krav på säljaren om att upplysa köparen angående eventuella fel för att friskrivningen ska gälla till fullo.²⁴

2.1.5 Felansvar enligt avtalslagen

Bestämmelserna i jordabalken kompletteras av reglerna i lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, nedan kallad avtalslagen. Under avtalsförhandlingar kan det förekomma omständigheter som innebär att någon av parterna ingår avtal på felaktiga grunder. Bestämmelser för sådana situationer, vilket innebär att avtalet lämnas utan avseende, jämkas eller ogiltigförklaras, återfinns i 3 kap. avtalslagen. Regler som kan bli relevanta i anslutning till fastighetsöverlåtelse finns i lagens 30 och 33 §§.²⁵

30 § avtalslagen

Där den, gent emot vilken en rättshandling företagits, framkallat densamma genom svikligt förledande eller ock insett eller bort inse, att den, som företog rättshandlingen, blivit svikligen förledd därtill av annan, vare rättshandlingen icke gällande mot den förledd.

²² Grauers (2016) s. 152.

²³ Grauers (2016) s. 219-220.

²⁴ Grauers (2016) s. 225 och NJA 1975 s. 545.

²⁵ Ramberg, Ramberg (2016) s. 124.

Har den, gent emot vilken rättshandlingen företogs, svikligen uppgivit eller förtegit omständigheter, som kunna antagas vara av betydelse för rättshandlingen, skall han anses hava därigenom framkallat densamma, såframt det ej visas, att det svikliga förfarandet icke inverkat å rättshandlingen.

Bestämmelsen gäller fall där en part avsiktligt handlat svikligt genom förtigande eller vilselett motparten då han lämnat felaktiga uppgifter. Inser säljaren att köparen saknar kännedom och om han förstått att informationen skulle haft betydelse denne, handlar säljaren svikligt genom att inte upplysa köparen. Då säljaren lämnar rent generella uppgifter uppfylls inte kravet för svek. Det måste röra sig om oriktiga faktauppgifter. Ett kausalitetskrav föreligger här, vilket innebär att det måste finnas ett orsakssamband mellan rättshandlingen och partens svikliga handlande.²⁶

33 § avtalslagen

Rättshandling, som eljest vore att såsom giltig anse, må ej göras gällande, där omständigheterna vid dess tillkomst voro sådana, att det skulle strida mot tro och heder att med vetskap om dem åberopa rättshandlingen, och den, gentemot vilken rättshandlingen företogs, måste antagas hava ägt sådan vetskap.

Gäller det istället ett förhållande där ena partens handlande strider mot tro och heder, blir 33 § aktuell. Regeln tar sikte på omständigheter vilka förelåg vid upprättandet av avtalet. Om en part åberopar avtalet, trots att han är medveten om att den andra parten inte haft avtalsvilja, strider handlandet mot tro och heder. Avtalet blir ogiltigt, då en part vid avtalets ingående varit medveten om den andra partens viljefel.²⁷

För att belysa ett fall där dessa bestämmelser berörts kan ett mål från tingsrätten nämnas. Fallet gällde en fastighet, där det visade sig att det sänkades bygglov för vissa delar av bostadshuset. Domstolen hade bland annat att pröva huruvida köpet kunde göras gällande mot köparna eller ej med hänsyn till bestämmelserna i avtalslagen.

Köparna menade att säljarna agerat svikligt genom förtigande gällande avsaknaden av bygglov för bostadshuset. För att bestämmelsen i 30 § avtalslagen ska bli tillämplig måste det handla om uppsåtligt vilseledande. Säljarna måste ha känt till att bostaden var uppförd i strid mot bygglovet samt förstått att detta skulle ha betydelse för köparna. Domstolens samlade bedömning blev att det inte går att visa att säljarna agerat uppsåtligt. Regeln blir således inte tillämplig.

I fallet åberopade köparna även bestämmelsen i 33 § avtalslagen. Här måste säljarna haft vetskap om felet vid tidpunkten för köpeavtalet. Domstolen menade att det inte framkommit omständigheter i målet som visat på att säljarna varit medvetna om omständigheterna kring bygglovet. Därför blev inte heller denna bestämmelse tillämplig.²⁸

Reglerna i avtalslagen knyts samman med felansvar vid fastighetsöverlåtelse genom att köparen kan välja att hålla fast vid avtalet, även om ovan nämnda bestämmelser blir tillämpliga. Han

²⁶ Ramberg, Ramberg (2016) s. 126-128.

²⁷ Ramberg, Ramberg (2016) s. 132-133.

²⁸ Attunda tingsrätt mål nr T 528-14.

kan då istället kräva ansvar från säljaren enligt felreglerna i jordabalken. Påföljder såsom nedsättning av köpeskillingen kan då aktualiseras.²⁹

2.2 Abstrakta fel

Om den konkreta felbedömningen inte ger utslag, görs en abstrakt bedömning. Det innebär att en objektiv bedömning av standarden på fastigheten aktualiseras. Här är normalfallet utgångspunkt, det vill säga den standard köparen måste kunna räkna med att den aktuella fastigheten håller.³⁰ Vägledningen vid en abstrakt bedömning är vad en köpare generellt sett kan förvänta sig. Hänsyn tas bland annat till byggnadens ålder och köparens förväntningar bedöms sedan därefter.³¹ Till skillnad från den konkreta felbedömningen, där den gemensamma utgångspunkten för olika feltyper är vad parterna avtalat, blir det annorlunda vid den abstrakta felbedömningen. Avvikelserna från den normala standard köparen väntat sig är nämligen vitt skilda och inryms således inte i endast en lagregel. Varje feltyp regleras var för sig i lagregler som återfinns i 4 kap. jordabalken. Dessa behandlas mer ingående nedan. För att underlätta framställningen av de olika feltyperna görs en beskrivning utifrån *normal standard*. Begreppet har tidigare förekommit i detta arbete, men är inget som nyttjas i lagtexten. Termen gör det endast lättare att redogöra för de olika reglerna.³²

2.2.1 Rättsliga fel

I de fall en fastighet är belastad med en rättighet, vilken inte framgått vid köpet, föreligger ett rättsligt fel. Det kan vara en panträtt eller nyttjanderätt som är sakrättsligt skyddad. Andra rättsliga fel som kan föreligga är om säljaren inte är ägare till fastigheten eller om han gör en så kallad dubbelöverlåtelse, vilket innebär att han säljer samma fastighet till två olika köpare. I situationer likt dessa inskränks således köparens möjligheter att råda över fastigheten.³³ Bestämmelserna beskrivs mer ingående nedan.

4 kap. 15 § 1 stycket jordabalken

Kan köparen i annat fall än som avses i 14 § icke erhålla lagfart, har han rätt att häva köpet och få ersättning för skada, om ej hindret mot lagfart beror av köparen eller var känt för honom när köpet slöts. Köpet får dock hävas endast om skadan är av väsentlig betydelse.

Konsekvenserna av att ett rättsligt fel föreligger kan bland annat vara att köparens möjlighet att få full lagfart förhindras. Lagfartshindret ska vara bestående, vilket innebär att köparen inte ens med säljarens hjälp kan få lagfart.³⁴ I lagtexten framgår att hindret inte ska bero på köparen, utan vara orsakat av säljaren. Föreligger ett sådant hinder innebär det att köparens

²⁹ NJA 2007 s. 86.

³⁰ Grauers (2016) s. 127.

³¹ Grauers (2016) s. 132-133.

³² Grauers (2016) s. 155.

³³ Grauers (2016) s. 156.

³⁴ Prop. 1970:20 Del B 1, s. 196.

lagfartsansökan kommer att förklaras vilande eller avslås av inskrivningsmyndigheten. Om köparen får avslag på sin ansökan på grund av omständigheter vilka beror på honom själv, blir dessa regler inte tillämpliga.³⁵ Av förarbetena framgår att ett vanligt förekommande lagfartshinder är att säljaren inte äger fastigheten.³⁶

4 kap. 16 § jordabalken

Svarar fastigheten på grund av inteckning eller upplåtelse av panträtt för högre belopp än som förutsattes vid köpet, får köparen av köpeskillingen innehålla vad som på grund härav kan komma att utgå ur fastigheten. Om ej så mycket av köpeskillingen återstår att betala och säljaren icke erlägger skillnaden inom en månad efter tillsägelse, har köparen rätt att häva köpet och få ersättning för skada.

Avser inteckning i den överlåtna fastigheten även annan fastighet och förutsattes ej detta vid köpet, har köparen rätt att häva köpet och erhålla ersättning för skada, om ej säljaren inom en månad efter tillsägelse ombesörjt, att det gemensamma ansvaret upplösts.

I lagregelns första stycke gäller frågan om fastigheten är belastad med sakrätter likt inteckning eller panträtt. Köparen måste kunna utgå från att fastigheten inte belastas av sådana vid köptillfället. Bestämmelsen reglerar oförutsedda inteckningar och panträtter, som är av högre belopp än vad som framgick vid köpet. Att en fastighet är intecknad eller pantsatt är vanligt och regleras då ofta vid köpeskillingsavräkningen.³⁷ Andra stycket i bestämmelsen rör fall där fastigheten är gemensamt intecknad. Utgick köparen vid överlåtelsen från att någon gemensam inteckning inte förelåg, är det att se som ett rättsligt fel. Detta eftersom den normala standarden förutsätter att fastigheten inte är gemensamt intecknad.³⁸

4 kap. 17 § 1 stycket jordabalken

Besvärar fastigheten av annan rättighet än som avses i 16 § utan att köparen vid köpet ägde eller bort äga kännedom därom, äger 12 § motsvarande tillämpning.

Här är först att utreda innebörden av ”*annan rättighet än vad som avses i 16 §*”. Det primära avseendet torde vara rättigheter som berörs i jordabalken, såsom servitut och nyttjanderätter.³⁹ Utgångsläget är att rättigheten besvärar fastigheten. En underförstådd huvudregel är att köp bryter legostämman. Innebörden av principen är att rättigheter faller bort vid överlåtelse, då de tillkommit genom avtal. Dock finns undantag där rättigheter alltid gäller mot den nya ägaren. Det kan till exempel vara sådana rättigheter som uppkommit i samband med fastighetsbildning.⁴⁰ I de fall rättigheten blir bestående föreligger ett rättsligt fel, vilket köparen har rätt att åberopa.⁴¹

³⁵ Grauers (2016) s. 156-157.

³⁶ Prop. 1970:20 Del B 1, s. 196.

³⁷ Grauers (2016) s. 158.

³⁸ Grauers (2016) s. 163.

³⁹ Grauers (2016) s. 164.

⁴⁰ Grauers (2016) s. 165.

⁴¹ Grauers (2016) s. 167.

4 kap. 21 § jordabalken

Om fastigheten kan frånvinnas köparen efter klander, skall säljaren återbära köpeskillingen och, om köparen var i god tro vid köpet, ersätta köparen dennes skada.

Regeln tar sikte på hemulsansvaret, vilket innebär att säljaren ansvarar för att han är rätt ägare. För normal standard vid en fastighetsöverlåtelse gäller att köparen ska kunna utgå från att säljaren är den riktiga ägaren till fastigheten.⁴²

4 kap. 24 § 1 stycket jordabalken

Blir köp av fastighet ej bestående på den grund att fastigheten överlåtits även till annan och denna överlåtelse skall åtnjuta företräde, äger 21 § motsvarande tillämpning. Talan om hävning skall dock väckas inom den tid som anges i 15 §.

Om säljaren överlåter fastigheten till två olika köpare, föreligger en så kallad dubbelöverlåtelse. Den normala standarden innebär att köparen ska kunna förvänta sig att han blir ensam ägare till fastigheten. Föreligger en dubbelöverlåtelse finns bestämmelser i 17 kap. jordabalken som reglerar vem av köparna som ska ges företräde i ett sådant fall.⁴³

2.2.2 Rådighetsfel

Förutom de rättsliga fel som nu behandlats, finns ytterligare en kategori av fel vilken benämns som rådighetsfel. Denna feltyp innebär att ett fel föreligger på grund av en offentlig myndighets beslut, vilket begränsar köparens möjlighet att råda över fastigheten på så sätt han önskar.

4 kap. 18 § jordabalken

Medför offentlig myndighets beslut att köparen icke förvärvat den rådighet över fastigheten som han vid köpet hade skäl att förutsätta, äger 12 § motsvarande tillämpning.

Om regeln gällande rådighetsfel blir tillämplig eller ej beror på om köparen hade skäl att förstå att det förelåg ett fel. Köparen måste alltså vara i god tro. Har säljaren upplyst köparen gällande inskränkningen eller om han borde förstått att felet fanns, undgår säljaren ansvar för felet. Rekviritet ”vid köpet” blir avgörande för frågan. Här är det relevant huruvida beslutet förelåg vid köpet eller ej. Det är inte att anse som rådighetsfel om myndighetsbeslutet togs efter köpet.⁴⁴

2.2.3 Faktiska fel

Den tredje feltypen är faktiska fel vilket är fel eller bristfälligheter som förelåg vid tiden för köpet, det vill säga när avtalet ingicks.⁴⁵

⁴² Grauers (2016) s. 173.

⁴³ Grauers (2016) s. 176.

⁴⁴ Grauers (2016) s. 177-179.

⁴⁵ Grauers (2016) s. 185.

4 kap. 19 § 1 stycket jordabalken

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.

Här finns två aspekter. Den ena är konkreta fel ”*Om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet...*”, vilket betyder att fastigheten avviker från vad parterna har avtalat om. Den andra delen är abstrakta fel. Här är innebörden att fastigheten avviker från den standard köparen måste kunna anta att denna håller ”...*eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet...*”.⁴⁶ Den nyss nämnda ordalydelsen har normal standard, gällande fastighetens fysiska skick, som utgångspunkt. Vad denna normala standard innebär kan vara svårt att specificera då fastigheters egenskaper tenderar att skilja sig åt. Vad som klassas som normal standard får avgöras i det enskilda fallet, bland annat med hänsyn till vilken typ av fastighet köpet gäller.⁴⁷ För avvikelser från vad köparen har rätt att förvänta sig, ska det i regel röra sig om en ganska stor avvikelse från normal standard. Folke Grauers menar att en tumregel kan vara att felet ska ha en inverkan på fastighetens marknadsvärde.⁴⁸

4 kap. 19 § 2 stycket jordabalken

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.

I lagregelns andra stycke framgår något som skiljer denna typ av fel från de två andra feltyper som omnämns ovan. Köparen har nämligen här en undersökningsplikt. Detta kommer att behandlas mer ingående nedan.⁴⁹

2.2.3.1 Uppsamlingsregel

Felregeln 4 kap. 19 § jordabalken har tidigare, och gör egentligen fortfarande, setts som en form av uppsamlingsregel. Det framgick tydligare i regelns ursprungliga formulering ”*utan att fall som avses i 16–18 §§ föreligger*”. Denna lydelse har sedan lagändringen år 1990 tagits bort, dock avsågs enligt proposition 1989:90/77 ingen faktisk skillnad.⁵⁰ Ett uppmärksammat rättsfall där lagregelns funktion som en typ av uppsamlingsregel blir framträdande är NJA 1981 s. 894, även kallat rondellfallet.

Fallet gällde förvärv av en villafastighet. Här förelåg ett förslag om att en ändring av stadsplanen skulle utföras, vilket skulle medföra att en rondell flyttades väldigt nära fastigheten. Säljarna underlät sig att upplysa köparen om detta. Då flytten av rondellen skulle medföra en

⁴⁶ Grauers (2016) s. 185.

⁴⁷ Grauers (2016) s. 189.

⁴⁸ Grauers (2016) s. 190.

⁴⁹ Grauers (2016) s. 194.

⁵⁰ Grauers (2016) s. 212-213.

stor olägenhet för köparen åberopade hon bestämmelserna om fel i enlighet med 4 kap. jordabalken och krävde avdrag på köpeskillingen.

Högsta domstolen menade att det var ostridigt att säljarna varit medvetna om flytten av rondellen, då de arbetat aktivt för att förhindra genomförandet av denna. Det stod därför klart att säljarna måste kommit till insikt om att detta skulle påverka även kommande ägare till fastigheten. Säljarna utnyttjade köparens bristande vetskap och det kunde inte heller ses som att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Friskrivningar från fel vilka var intagna i köpekontraktet blev på grund av detta ogiltiga. Högsta domstolen konstaterade slutligen med stöd av det anförda att köparen hade rätt till avdrag på köpeskillingen.⁵¹

Fallet bekräftar att 4 kap. 19 § jordabalken ofta används då de andra abstrakta felreglerna inte är tillämpliga. För att ta ett exempel kan rådgighetsfel enligt 4 kap. 18 § jordabalken nämnas. Det finns ett flertal punkter som gör att rekvisiten i regeln inte uppfylls. Bland annat avsåg inte förslaget om att ändra stadsplanen fastigheten i sig. Köparens rådgighet över fastigheten begränsades inte heller. Bestämmelsen om rådgighetsfel blev därför inte tillämplig. Istället klassades felet som ett faktiskt fel. Regeln i 4 kap. 19 § jordabalken fungerade således som en typ av uppsamlingsregel.⁵²

2.3 Felbedömning och riskfördelning

Som tidigare framgått, är den centrala utgångspunkten vid felbedömningen vad som framgår i de skriftliga köpehandlingarna. Även andra handlingar som tillkommit i samband med köpet ska beaktas. Muntliga utfästelser som säljaren lämnat kan också bli bindande. Tanken är att säljaren blir bunden av uppgifter som visar på att han är villig att ansvara för innehållet i själva utfästelsen.⁵³ Förutom vad som sagts gällande köpehandlingar, ansvarar säljaren även för vad köparen förväntat sig av själva köpeobjektet. Eftersom variationen på fastigheter är stor, är det svårt att precisera en generell standard dessa måste hålla. Varje enskilt köpeobjekt får därför bli utgångspunkt och hänsyn tas då till vad köparen har rätt att förvänta sig i det enskilda fallet.⁵⁴

Det mest logiska torde vara att den som har fastigheten i sin besittning innehar felansvaret för denna. Tidpunkten för tillträdet är det som blir avgörande för vem som bär ansvaret för felet. Felbedömningen i sig görs egentligen med avtalstidpunkten som utgångspunkt. Försämringar gällande fastigheten vilka uppkommer efter avtalsslutet kan därför inte anses vara fel i köprättslig mening. Riskfördelningen måste dock regleras för fel och bristfälligheter som kan tänkas uppkomma efter det upprättade avtalet och fram till tillträdet.⁵⁵

4 kap. 11 § 1 stycket jordabalken

Säljaren står faran för att fastigheten av våda skadas eller försämras medan den fortfarande

⁵¹ NJA 1981 s. 894.

⁵² Grauers (2016) s. 213.

⁵³ Hellner, Hager, Persson (2015) s. 57.

⁵⁴ Hellner, Hager, Persson (2015) s. 58.

⁵⁵ Hellner, Hager, Persson (2015) s. 51.

är i säljarens besittning. Faran ligger dock på köparen, om fastigheten ej tillträts till följd av dröjsmål på köparens sida.

Syftet med bestämmelsen är att ålägga säljaren ett ansvar för fastigheten då han har den i sin besittning. Detta eftersom säljaren då anses ha möjlighet att begränsa eller förhindra vissa typer av skador. Av lagregeln går det att konstatera att det är vid det avtalade eller faktiska tillträdet som säljarens ansvar upphör. Dröjer köparen med att tillträda fastigheten och detta beror på omständigheter från hans sida, förflyttas ansvaret ändå till köparen.⁵⁶

4 kap. 12 § 1 stycket jordabalken

Har fastigheten efter köpet skadats eller försämrats genom säljarens vanvård eller vållande, får köparen göra avdrag på köpeskillingen eller, om skadan är av väsentlig betydelse, häva köpet. Han har dessutom rätt till ersättning för skada.

En viss vårdplikt efter avtalets ingående åläggs säljaren vilket framgår av lagregeln ovan. Säljarens vårdplikt omfattar skador som uppkommer mellan avtalets ingående och tillträdet. Det kan då röra sig om försämringar av fastigheten som uppkommer på grund av säljarens handlande. Skador som uppkommer i nära anslutning till köpet och som uppstår på grund av säljarens vårdslöshet, räknas också hit.⁵⁷ I fall där säljaren genom vårdslöshet skadar fastigheten efter tillträdet, görs en bedömning enligt utomobligatoriska regler.⁵⁸

⁵⁶ Hellner, Hager, Persson (2015) s. 51.

⁵⁷ Hellner, Hager, Persson (2015) s. 51–52.

⁵⁸ Grauers (2016) s. 262.

3. Köparens undersökningsplikt

Trots att köparens undersökningsplikt länge varit en vedertagen princip i rättspraxis, hade den i 1970 års jordabalk ännu inte kommit till uttryck. Problematik kring felansvaret hade ofta orsakat avgöranden i Högsta domstolen. Lagrådet anförde därför i proposition 1989:90/77 att det var hög tid att kodifiera principen.⁵⁹ Resultatet blev ett förslag, som senare antogs och fortfarande gäller, på ett tillägg i 4 kap. 19 § jordabalken om köparens undersökningsplikt enligt följande:

*Som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som påkallats med hänsyn till den aktuella fastighetens skick, den normala beskaftenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.*⁶⁰

Även om regeln gällande köparens undersökningsplikt var ny så var ingen saklig förändring avsedd. Kodifieringen var som tidigare nämnts ett förtydligande av en redan vedertagen princip. Därför kom också säljarens felansvar att förbli så som det tidigare varit. Det innebär att det precis som tidigare inte förelåg någon generell upplysningsplikt för säljaren. Dock kunde det faktum att han svarade för de fel som köparen inte borde upptäckt vid en undersökning uppmuntra säljaren att upplysa köparen om fastighetens skick. En sådan åtgärd skulle innebära att ett från början dolt fel, vilket säljaren upplyst köparen om, inte längre var att se som dolt. Det skulle således ligga i säljarens eget intresse att informera köparen om eventuella dolda fel.⁶¹

3.1 Reducerad undersökningsplikt

Som framförts ovan har köparens undersökningsplikt genom lagändringen år 1990 lagfästs. Denna plikt innebär att fel som är upptäckbara blir köparens ansvar.⁶² Det finns ett flertal saker som kan påverka omfattningen av köparens undersökningsplikt. Bland annat påverkas undersökningspliktens omfattning av hur säljaren agerat. Generellt sett begränsas undersökningsplikten då säljaren lämnar specifika upplysningar gällande fastighetens beskaftenhet. Uppgifterna från säljaren kan ge köparen en garanti om att vidare undersökning inte är nödvändig, eller tvärtom uppmana till en mer djupgående inspektion. Skicket på en fastighet och omständigheterna kring ett sådant köp varierar ofta. Någon uttömmande bestämmelse går därför inte att formulera. Här får en bedömning istället göras med utgångspunkt från en standard som likvärdiga fastigheter normalt sett kan anses hålla. Fastighetens skick blir också en central punkt i frågan om hur långt undersökningsplikten sträcker sig. En köpare måste anses ha anledning att handla med större försiktighet då det rör sig om äldre fastigheter, till skillnad från köp av en nybyggnation.⁶³

I vissa fall kan det föreligga omständigheter som innebär att köparens annars strikta undersökningsplikt inskränks. I första hand är det när säljaren lämnar vissa uppgifter som

⁵⁹ Prop. 1989/90:77, s. 71.

⁶⁰ Prop. 1989/90:77, s. 78.

⁶¹ Prop. 1989/90:77, s. 61.

⁶² Hellner, Hager, Persson (2015) s. 61.

⁶³ Prop. 1989/90:77, s. 41.

undersökningsplikten reduceras. Ju mer specifika uppgifterna är, ju större vikt kan köparen lägga vid dem. Undersökningsplikten reduceras eller faller bort i de fall säljaren exempelvis lämnat en garanti eller lugnande besked. Det finns en rad fall i rättspraxis där detta blir framträdande.⁶⁴

NJA 1978 s. 301. Här hade säljaren lämnat uppgifter om att vattnet i fastighetens brunn var drickbart. Köparen tolkade detta som en utfästelse från säljarens sida. Detta var dock något som enligt domstolen fick anses som ett värdeomdöme och ingen enuntiation. Domstolen menade även att köparen borde insett att vattnet var förorenat. Detta på grund av att köparen vid undersökningen av fastigheten sett den något tveksamma vattenledningen.⁶⁵

NJA 1983 s. 858. Köparna hade i fallet fått uppgift gällande tomtarealen, både skriftligen och muntligen. De fick senare vetskap om att arealen inte stämde överens med de tidigare uppgifter de fått. Högsta domstolen menade att uppgifterna var att se som en utfästelse och att köparens undersökningsplikt således fallit bort. Eftersom köparna ingått avtalet på felaktiga grunder, ansåg domstolen att de hade rätt till avdrag på köpeskillingen.⁶⁶

Av rättsfallen framgår att köparens undersökningsplikt är beroende av de uppgifter säljaren lämnar. Hur stor vikt köparen kan lägga vid säljarens uttalande beror på uppgiftens karaktär. Som framgår ovan har domstolen ansett att omständigheter vid köpet, det faktum att köparen i vissa fall borde insett att felet förelåg, kan påverka undersökningspliktens omfattning.

3.2 Utökad undersökningsplikt

Köparens undersökningsplikt kan alltså under vissa omständigheter reduceras. I andra fall finns förhållanden som gör att undersökningsplikten istället utökas. Finner köparen vid sin undersökning av fastigheten misstänksamma symptom, såsom märklig lukt eller fuktfläckar, bör han undersöka saken närmare. Säljaren kan lämna något som brukar kallas för *varnande besked*. Det är uppgifter vilka indikerar att det föreligger ett problem. I sådana fall är det för köparen motiverat att närmare undersöka saken.⁶⁷

Ett rättsfall som belyser frågan om köparens utökade undersökningsplikt är RH 2003:63. Målet gällde överlåtelse av en skogsfastighet, vilken var behäftad med ett faktiskt fel i form av en nedlagd soptipp. Hovrätten anförde att felet var att se som upptäckbart. Detta eftersom markvegetationen i området var avvikande, samt att rör som tillhörde en pumpstation stack upp flera meter ur marken. Domstolen ansåg att dessa omständigheter gett köparen en indikation om att undersöka fastigheten närmare. Köparens talan bifölls därför inte.⁶⁸

⁶⁴ Grauers (2016) s. 204.

⁶⁵ NJA 1978 s. 301.

⁶⁶ NJA 1983 s. 858.

⁶⁷ Grauers (2016) s. 205-206.

⁶⁸ Grauers (2016) s. 207.

3.3 Besiktningsman

Enligt förarbetena anses en köpare vara kunnig nog att själv utföra en tillräcklig undersökning av fastigheten; ”*som regel skall det räcka med en normalt erfaren och på området normalt bevandrad köpares undersökning*”.⁶⁹ Emellertid bör köparen anlita en sakkunnig person i de fall han själv inte har möjlighet att göra en säker bedömning.⁷⁰ Här kan frågan huruvida en besiktningsman påverkar gränsen mellan dolt och upptäckbart fel lyftas. Svaret torde vara att besiktningsmannen inte påverkar förhållandet mellan de olika felkategorierna. Det ger snarare köparen en fördel. Han kan räkna med att fel som undgått besiktningsmannen verkligen klassas som dolda fel. Dock måste det stå klart att fel som undgår besiktningsmannen på grund av slarv eller andra omständigheter, och som köparen normalt sett själv hade upptäckt, faller under köparens ansvar.⁷¹

⁶⁹ Prop. 1989/90:77, s. 41.

⁷⁰ Hellner, Hager, Persson (2015) s. 62.

⁷¹ Grauers (2016) s. 210.

4. Säljarens ansvar och upplysningsplikt

Innebörden av en upplysningsplikt kan beskrivas enligt följande. Den som är medveten om att en fastighet är belastad med ett fel och kan hållas ansvarig för detta, innehar en upplysningsplikt då detta är dennes enda möjlighet att undgå felansvar.⁷²

4.1 Upplysningsplikten ur ett historiskt perspektiv

Enligt tidigare gällande rätt var säljarens ansvar tämligen begränsat. Han svarade endast för vad som skriftligen utfästas i köpehandlingarna gällande fastighetens skick och egenskaper. Fastigheten såldes i befintligt skick vilket gav köparen en särskild anledning att i eget intresse noggrant undersöka denna. Lagrådet hade i förarbetena till 1970 års lag föreslagit en förskjutning av felansvaret, där syftet var att ge säljaren större ansvar. Därmed infördes en bestämmelse som innebar att säljaren även svarade för felaktigheter i fall där fastigheten avvek från normal standard. Regeln gav köparen rätt att åberopa avvikelser från vad han vid köpeavtalet och omständigheterna i övrigt haft rätt att räkna med.⁷³ Bestämmelsen utformades enligt lydelsen nedan.

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.

När jordabalken senare skulle revideras kom felansvaret återigen upp till diskussion. I ett delbetänkande av småhusköpsutredningen⁷⁴ fördes diskussioner bland annat kring köparens ansvar. Fastighetsöverlåtelser har ofta en individuell prägel och att göra en tydlig ansvarsfördelning kan därför vara problematiskt. Då en köpare ska avgöra om han vill förvärva en fastighet eller ej ger det honom anledning att undersöka den aktuella fastigheten. Det framstår därför rimligt att ålägga köparen en undersökningsplikt. Detta blir en begränsning av säljarens förpliktelse att upplysa köparen om diverse felaktigheter gällande fastigheten. Vidare diskuterades i utredningen möjligheten att ha säljarens upplysningsplikt som utgångspunkt vid ansvarsfördelningen. Detta eftersom han kan antas ha bäst kunskap angående fastighetens egenskaper.⁷⁵ Slutsatsen blev dock att detta skulle vara alltför långtgående. Den dåvarande ordningen, med köparens undersökningsplikt som utgångspunkt, var något som skulle upprätthållas.⁷⁶ Undersökningsplikten kom, som nämnts ovan, att lagfästas genom 1990 års lagändring.

I normalfallet, där köparen ansvarar för fel han borde upptäckt vid en undersökning, föreligger ingen upplysningsplikt för säljaren. Ett uttalande för att tydligare fastställa detta gjordes i förarbetena till 1990 års lagändringar; ”Förhållanden som säljaren upplyst köparen om kan ju

⁷² Grauers (2016) s. 223.

⁷³ Prop. 1970:20 Del A, s. 218-219.

⁷⁴ SOU 1987:30, *Fel i fastighet: Delbetänkande av småhusköpsutredningen*.

⁷⁵ SOU 1987:30, s. 63.

⁷⁶ SOU 1987:30, s. 64.

inte betraktas som dolda fel. Det finns däremot inte någon generell upplysningsplikt för säljaren innebärande att han alltid skulle bli ansvarig för sådana fel som han kände till vid köpet och inte upplyste om och som köparen borde ha upptäckt vid sin undersökning av fastigheten.⁷⁷ Huruvida felet är att anse som upptäckbart eller inte blir istället avgörande för felansvaret.⁷⁷ Dolda fel, sådana fel vilka köparen inte borde upptäckt vid en grundlig undersökning, ligger på säljarens ansvar. Har säljaren underlåtit sig att upplysa köparen, vilket kunnat ses som ohederligt eller svikligt handlande, har säljaren ingen rätt att åberopa att köparen brustit i sin undersökningsplikt.⁷⁸

4.2 Upplysningsplikten i rättspraxis

Säljarens eventuella upplysningsplikt vid fastighetsöverlåtelse finns inte lagstadgad, men är väl omdiskuterad i doktrin, förarbeten och rättspraxis. I förarbetena till 1990 års lagändringar gjordes ett försök att beskriva rättsläget genom tre typsituationer.⁷⁹

1. Säljaren känner till felet men underlåter att upplysa köparen. Köparen brister i sin undersökningsplikt och upptäcker därför inte felet.
2. Säljaren borde misstänka ett fel, men upplyser inte köparen om detta. Köparen borde vid sin undersökning av fastigheten upptäcka felet.
3. Säljaren känner inte till felet, eller borde möjligen känna till felet. Köparen borde inte upptäcka felet vid sin undersökning av fastigheten (dolt fel).

Nedan följer ett axplock av rättsfall för att belysa upplysningspliktens vara eller icke vara utifrån dessa punkter.

Här är ett exempel från den förstnämnda typsituationen. För att gå tillbaka till tiden före införandet av 1970 års jordabalk, då inget abstrakt felansvar ålades säljaren, kan NJA 1961 s. 137 nämnas.⁸⁰ Här var fastigheten i fråga angripen av skadeinsekten husbock. Detta var något säljaren varit medveten om vid fastighetsöverlåtelsen. Trots detta upplyste han inte köparen om skadan. Husbocksangreppet hade förelegat redan då säljaren själv förvärvade fastigheten, men han hade inte gjort något för att åtgärda angreppet. Säljaren, som hade erfarenhet av trähus och var ingenjör, borde enligt Högsta domstolen insett problematiken gällande husbocken. Domstolen menade vidare att det därför varit på säljarens ansvar att upplysa köparen om angreppet. På den grunden förklarade Högsta domstolen säljaren ersättningskyldig för de kostnader en sanering av byggnaden förde med sig.⁸¹

I målet ansåg alltså domstolen att säljaren hade en skyldighet att upplysa köparen om felet. Detta trots att säljaren enligt då gällande rätt enbart svarade för utfästelser. Köparen hade egentligen för tiden ingen rätt att åberopa abstrakta fel, oavsett om felet varit dolt eller ej. Något

⁷⁷ Grauers (2016) s. 198 & Prop. 1989/90:77, s. 61.

⁷⁸ Prop. 1989/90:77, s. 61.

⁷⁹ SOU 1987:30, s. 43-46.

⁸⁰ Grauers (2016) s. 228.

⁸¹ NJA 1961 s. 137.

att ta ställning till är om rättsfallet ger stöd för säljarens upplysningsplikt enligt nuvarande bestämmelser i jordabalken. Grauers menar att rättsfallet endast blir relevant i förhållande till 1970 års lag, det vill säga före införandet av säljarens abstrakta felansvar.⁸²

För punkt nummer två, kan NJA 1981 s. 815 nämnas för att illustrera situationen i fråga. Målet gällde en byggnad som, likt det ovan nämnda fallet, blivit utsatt för husbocksangrepp. Köparen, som inte gjort en närmare undersökning av byggnaden, menade att säljaren underlåtit sig att upplysa honom om angreppet. Högsta domstolen ansåg att det inte var styrkt att säljaren känt till husbocken, men att han i alla fall borde haft en misstanke om denna. Trots detta, menade domstolen att säljaren hade en möjlighet att åberopa att köparen eftersatt sin undersökningsplikt. På den grunden ogillade domstolen köparens yrkande.⁸³

Domstolen vägrade här säljarens underlåtenhet att upplysa om sina misstankar, mot köparens bristande undersökning av fastigheten. Slutsatsen av rättsfallet blev att köparens undersökningsplikt blir utgångspunkt, i fall där säljaren endast haft misstanke om ett fel.

Ett fall som exemplifierar den tredje situationen är NJA 1975 s. 545. Rättsfallet blev föremål för bestämmelserna i 1970 års 4 kap. 19 § jordabalken. Målet gällde en villafastighet där det visade sig att vindsutrymmet saknade en diffusionsspärr, vilken skulle förhindra att varm och fuktig luft trängde upp på vinden. Till följd av detta uppstod rötangrepp och fuktskador. En diffusionsspärr är placerad innanför takets eller väggens ytbeklädnad och avsaknaden av en sådan är således inte lättupptäckt. Högsta domstolen ansåg därför att det var ett fel som inte varit upptäckbart för köparen och följaktligen dolt. I köpekontraktet hade intagits en klausul vilken föreskrev att köparen avstått sin rätt att göra anspråk mot säljaren för brister och fel i fastigheten. Köparen accepterade därför fastighetens skick så som det var vid köptillfället. Domstolen ansåg att friskrivningen i fallet varit giltig. Högsta domstolen framförde i sin motivering att ”Det rör sig om en cirka tio år gammal byggnad. Det kan i ett sådant fall 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.”. Det var med detta uttalande alltså inte fråga om svikligt eller ohederligt handlande från säljarens sida.⁸⁴

Frågan är om säljaren, trots en enligt Högsta domstolen giltig friskrivning, kunde ställas som felansvarig. Domstolens nyss nämnda uttalande anses bekräfta att så inte var fallet. Slutsatsen blir att Högsta domstolen indirekt erkänner existensen av en upplysningsplikt i de fall där felet är dolt och säljaren varit medveten om felet, men friskrivit sig.

Vad som är framträdande i nu angivna rättspraxis, är att domstolen knappast har endast en omständighet att förhålla sig till. Ofta har de flera faktorer att ta hänsyn till vid avgörandet av vem som ska stå ansvarig för felet som belastar fastigheten.⁸⁵

⁸² Grauers (2016) s. 229 (fotnot 397).

⁸³ NJA 1981 s. 815.

⁸⁴ NJA 1975 s. 545.

⁸⁵ SOU 1987:30, s. 35.

4.2.1 NJA 2007 s. 86 – en helomvändning

Gällande fel som varit upptäckbara för köparen, har det ibland ansetts att säljaren likväl har ett ansvar och en upplysningsplikt i viss utsträckning. Ett rättsfall som blivit väl omdebatterat och kan sägas vara en helomvändning inom rättspraxis är NJA 2007 s. 86. Här drog Högsta domstolen slutsatsen att felet, som förvisso varit upptäckbart och köparen i regel skulle svara för, istället blev säljarens ansvar. Detta är alltså helt i strid med tidigare praxis och yttrande i lagförarbetena.⁸⁶ En utförlig sammanfattning av bakgrunden till fallet och Högsta domstolens resonemang följer nedan.

En köpare förvärvade en fastighet vilken var belägen i närheten av en motocrossbana. Med anledning av buller från denna, hävde köparen köpet på grund av att oljudet utgjorde ett väsentligt fel. Köparen framförde att syftet med köpet var att han ville ha ett sommarställe vilket hade ett lugnt och rogivande läge. Från fastigheten såg köparen vindkraftverk och han ifrågasatte vid ett besök huruvida ljudet från dessa kunde anses som störande. Han fick då av säljaren veta att buller från vindkraftverken var förekommande, men att ljudnivån aldrig var högre än det som var vid besökstillfället.

Angående motocrossbanan, var inte denna synlig från fastigheten. Under köparens besök pågick ingen verksamhet och det fanns enligt köparen inget som gav honom anledning att undersöka området kring fastigheterna närmare. Köparen fick något oklara besked gällande buller från motocrossbanan. Mäklaren menade å ena sidan att några besvärande ljud inte förekom och att denna inte skulle utgöra något problem. Å andra sidan blev köparen underrättad om att säljaren haft kontakt med kommunen gällande störningar från motocrossbanan. Säljaren hade till dem bland annat framfört att bullret var väldigt problematiskt. Köparen menade därför att säljaren måste ha förstått att detta skulle vara av stor betydelse för huruvida han skulle köpa fastigheten eller ej.

Säljarens version skiljer sig på vissa punkter från köparens. Köparen påstod att en diskussion gällande de närliggande vindkraftverken hade förekommit, något som säljaren alltså inte tillstod. Han menade även att någon utfästelse om att bullernivån från motocrossbanan skulle vara låg inte förekommit. Huruvida fel i fastighet förelåg eller ej, ansåg säljaren att det inte kan vara tal om något sådant. Säljaren medgav dock att han varit väl medveten om bullret från motocrossbanan. Säljaren anförde även att han inte brustit i sin upplysningsplikt och inte heller undanhållit uppgifter från köparen. Han menade att motocrossbanan inte var något som kom på tal under köparens besök och att det låg i dennes intresse att undersöka eventuella störningar i närområdet.

Med hänvisning till 4 kap. 19 § 1 stycket jordabalken ansåg Högsta domstolen att ljudnivån på bullret från motocrossbanan utgjorde ett fel vid köptillfället. I enlighet med 2 stycket i samma paragraf menar domstolen att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Detta eftersom att han vid en inte allt för omfattande undersökning av fastigheten skulle upptäckt motocrossbanan och då även kommit till insikt gällande bullret. Domstolen anser vidare, med hänvisning till prop. 1989/90:77 s. 41, att utfästelser från säljaren kan begränsa köparens undersökningsplikt.

Frågan om en konversation angående buller förekommit eller ej är inte ostridig. Det återstod därför att utreda om säljaren medvetet underlåtit sig att upplysa köparen gällande felet. Ansvar att upplysa köparen om felet föreligger inte i det fall säljaren inte varit medveten om felet.

⁸⁶ Grauers (2016) s. 198.

Högsta domstolen tar här hänsyn till specialmotiveringen i proposition 1989/90:77 s. 61 och anför bland annat följande. Någon generell upplysningsplikt för säljaren, vilken skulle innebära att han kunde ställas till svars för fel han varit medveten om och som köparen förvisso borde upptäckt, föreligger inte. Att åberopa bristande undersökningsplikt från köparen bör för säljaren inte vara möjligt om det är att anse att han handlat ohederligt eller svekfullt gentemot köparen. Bestämmelser angående detta återfinns i avtalslagens 30 § samt 33 §. Med stöd av dessa blir inte ett avtal, vilket upprättats genom svekfullt handlande, bindande för köparen. Att se avtalet som ogiltigt är en möjlighet, ett annat alternativ för köparen i fall likt dessa är att istället hålla fast vid avtalet. Säljaren blir då ansvarig i enlighet med felreglerna i jordabalken.

Bestämmelsen gällande köparens undersökningsplikt, vilken framgår i 4 kap. 19 § 2 stycket jordabalken, infördes i samband med lagändringen år 1990. Dessförinnan berördes frågan ett flertal gånger i praxis i enlighet med dåvarande bestämmelser i 1970 års jordabalk. Domstolen har genom dem bland annat fastslagit att även om säljarens bristfälliga upplysning och svikliga förfarande inte går att hänföra till bestämmelserna i avtalslagen, så ska köparen ha rätt att åberopa vissa fel.

Angående frågan om köparen varit medveten om att motocrossbanan fanns, anser domstolen att säljaren borde insett att så inte var fallet. Säljaren måste även ha kommit till insikt om att bullret skulle komma att bli en stor olägenhet för köparen, främst med tanke på att säljaren själv varit en stor motståndare till motocrossbanans verksamhet. Det är därför att anse att säljaren utnyttjat situationen till sin egen fördel. På denna grund beslutade Högst domstolen att köparen hade rätt att häva köpet.⁸⁷

Sammanfattningsvis kan sägas följande. Högsta domstolen konstaterar bland annat att i ett fall som detta, där ett fel egentligen är upptäckbart, kan säljaren ändå få stå till svars för felet. Domstolen ansåg till att börja med att bullret från motocrossbanan utgjorde ett fel enligt 4 kap. 19 § 1 stycket jordabalken. En undersökningsplikt för köparen föreligger enligt samma paragrafs andra stycke. Dock görs undantag från säljarens möjlighet att åberopa bristande undersökning från köparens sida. Det gäller i de fall säljaren måste ha förstått att köparen i sin undersökning missat ett upptäckbart fel. Huruvida säljaren kände till felet eller ej var ostridigt, då han själv varit en stark motståndare till motocrossbanans verksamhet.

4.2.1.1 Tolkningar av NJA 2007 s. 86

Motocrossbanefallet, vilket det kommit att kallas, har gett upphov till vissa oenigheter. Här görs en kort sammanfattning av de olika rösterna inom doktrin.

Folke Grauers var kritisk till Högsta domstolens resonemang och utgången av fallet. Genom en artikel publicerad i Juridisk Tidskrift presenterade han sina åsikter. I artikeln drar Grauers vissa paralleller mellan motocrossbanefallet och, i detta arbete tidigare nämnda, rondellfallet.⁸⁸ I de båda fallen handlar det om fel som funnits utanför själva fastigheten. Det finns dock vissa faktorer som skiljer dem åt. I rondellfallet rörde det sig om ett fel som köparen vid förvärvet inte haft anledning att räkna med. Högsta domstolen ansåg att trafikstörningar förvisso förelåg redan vid tiden för köpet. Dock var det de oförutsedda störningarna, som uppkom på grund av

⁸⁷ NJA 2007 s. 86.

⁸⁸ Se avsnitt 2.2.3.1.

flytten av rondellen, som köparen inte väntat sig. Skillnaden i motocrossbanefallet var att problemet förelåg redan vid fastighetsöverlåtelsen.

Vidare hänvisar Grauers till uttalandet i lagstiftningsärendet år 1990, att någon generell upplysningsplikt inte förelåg för säljaren. Han menar att Högsta domstolens resonemang är i strid mot detta uttalande och att deras argumentation i fallet rentav är grundlös. Istället för att utgå ifrån köparens undersökningsplikt, som utgångspunkten tidigare varit, väljer domstolen att fokusera på säljarens ansvar. Här borde Högsta domstolen istället gett ett tydligare uttalande för vägledning i bedömningen av felansvaret vid fastighetsöverlåtelse. Domen resulterade snarare i om möjligt ännu mer förvirring och osäkerhet kring ansvarsfördelningen.

Sammantaget anser Grauers att Högsta domstolen missar många väsentliga delar i sitt domskäl där de borde utvecklat sitt resonemang bättre. Om det i 1990 års lagstiftningsärende ansetts att en upplysningsplikt för säljaren varit nödvändig, skulle det med säkerhet stadgats där. Högsta domstolens resonemang hade varit acceptabelt om de haft starka skäl för sina uttalanden. Nu reduceras istället domens värde och den bör därför inte utgöra prejudikat. Slutsatsen blir att det centrala för felansvaret fortfarande är köparens undersökningsplikt. Dock att denna inskränks något då det gäller fall där säljaren känt till ett svårupptäckt fel.⁸⁹

Torgny Håstad, som var referent i fallet, skrev en artikel i Juridisk Tidskrift med syfte att förtydliga domstolens resonemang något, samt bemöta Grauers kritik. Håstad anförde följande. I rättsfallet fastslås för säljaren en upplysningsplikt. Denna gäller enbart i liknande fall och då vissa omständigheter föreligger. Det handlar således inte om någon generell upplysningsplikt. Det bör vid fastighetsöverlåtelse åläggas säljaren en viss skyldighet gällande upplysning. Det rör då främst fel som egentligen varit upptäckbara, men som köparen av någon anledning missat. Grauers ansåg i sin artikel att utgången av rättsfallet varit felaktig, detta är något han enligt Håstad helt saknar argument för.⁹⁰

Richard Hager och Anders Victorin menar att rättsfallet medför en viss utökning av säljarens upplysningsplikt. Det innebär att det föreligger en upplysningsplikt i fall där säljaren måste ha förstått att köparen inte varit medveten om ett förvisso upptäckbart fel. En förutsättning är att säljaren insett att felaktigheten kan påverka köparen i sitt beslut att förvärva fastigheten. Det gäller även i de fall säljaren inte handlat svikligt eller ohederligt enligt bestämmelserna i 30 och 33 §§ avtalslagen.⁹¹

Andra som uttalat sig i doktrin gällande motocrossbanefallet är Jan Elfström och Lars Erik Ashton. De anför bland annat följande. En köparens undersökningsplikt hade i tidigare fall reducerats något då säljaren handlat svikligt eller i strid mot tro och heder. Genom domslutet i NJA 2007 s. 86 gick Högsta domstolen nu ett steg längre. Köparen befriades från sin undersökningsplikt, trots att säljarens handlande endast ansetts vara av en låg grad ohederlighet. Domstolen ansåg att det inte var nödvändigt att säljaren handlat i strid mot tro och heder eller agerat svikligt.⁹² Elfström och Ashton menar att säljarens upplysningsplikt är mer väletablerad än vad praxis visar. Ett exempel är att mäklaren vid en fastighetsförsäljning uppmanar säljaren att upplysa om eventuella egenskaper beträffande fastigheten, som kan ligga i köparens intresse.⁹³

⁸⁹ Grauers, JT Nr. 4 2006/07, s. 890.

⁹⁰ Håstad, JT Nr. 1 2007/08, s. 44.

⁹¹ Victorin, Hager (2015) s. 148.

⁹² Elfström, Ashton (2016) s. 329.

⁹³ Elfström, Ashton (2016) s. 333.

5. Slutsatser och reflektioner

Syftet med denna uppsats var att analysera och redogöra för de olika bestämmelser som tillämpas då fel i fastighet föreligger vid fastighetsöverlåtelse. Regleringen för fastighetsköp är, trots flertalet uppdateringar genom åren, i flera fall ofullständig. I 4 kap. jordabalken återfinns felreglerna för fastighetsöverlåtelse. Även om lagstiftningen kan tyckas innefatta bestämmelser för många olika feltyper, täcker reglerna långt ifrån alla problematiska situationer. Som framgått i redogörelsen av de olika feltyperna ovan, har lagstiftaren genom en så kallad uppsamlingsregel reglerat förhållanden där ingen annan bestämmelse blir tillämplig. Här är 4 kap. 19 § jordabalken ett exempel.

En av de största svårigheterna vid utredningen av huruvida fel föreligger eller ej vid fastighetsöverlåtelse är köparens befogade förväntningar. Omständigheterna som kan tänkas påverka en köpare är många, till exempel upptäckter han gjort vid sin undersökning av fastigheten eller hur säljaren agerat. Något annat som är problematiskt är att normalfallet, så kallad normal standard, ska vara utgångspunkt vid felbedömningen. I många fall kan det vara svårt att avgöra vad denna normala standard innefattar, då skicket på fastigheter i regel skiljer sig åt.

Vidare var avsikten med arbetet att undersöka om säljaren innehar en upplysningsplikt vid fastighetsöverlåtelse, och hur den i så fall hänger samman med köparens undersökningsplikt. Därför är det nu på sin plats att reflektera över hur säljarens respektive köparens ansvar förhåller sig till varandra. Köparens undersökningsplikt figurerade länge endast som en princip i rättspraxis. Då den genom 1990 års lagändring lagfästes, gjordes ett förtydligande av undersökningspliktens roll som utgångspunkt vid felbedömning. Även om köparens plikt blir den centrala vid en ansvarsfördelning, finns flera aspekter att ta hänsyn till. Garantier, enuntiationer och friskrivningar är exempel på omständigheter som kan inskränka, eller tvärtom utvidga, köparens ansvar. Säljarens roll blir således ofta avgörande för hur långt köparens undersökningsplikt sträcker sig.

Någon upplysningsplikt för säljaren återfinns inte i lagtexten. Frågan om införandet av en sådan plikt har lyfts i förarbeten, praxis och doktrin ett flertal gånger. Även om åsikterna dragit åt olika håll, förtydligades det i förarbetena att någon generell upplysningsplikt inte skulle åläggas säljaren. Trots detta utlåtande, ligger det ofta i säljarens eget intresse att upplysa köparen om eventuella fel. Här åsyftas så kallade dolda fel, för vilka säljaren i regel blir ansvarig. Olika scenarion kan komma i fråga och gränsdragningen för vem som ska ställas som ansvarig får avgöras från fall till fall. Domstolen har ofta att väga köparens bristande undersökning mot säljarens underlåtenhet att upplysa.

Huvudregeln är, som framgått ett flertal gånger i detta arbete, att köparen ansvarar för upptäckbara fel. Dock finns genom NJA 2007 s. 86 en möjlig förändring, där säljarens ansvar utökats. Utgången av fallet blev att säljaren under vissa omständigheter även svarar för fel som köparen borde upptäckt vid sin undersökning av fastigheten. Här gäller situationer där säljaren måste ha förstått att köparen inte varit medveten om felet och att detta var avgörande för huruvida han skulle förvärva fastigheten eller ej.

Om nyss nämnda rättsfall har något prejudikatvärde eller ej är dock väl omdebatterat i doktrin. Starka röster här har varit Folke Grauers och Torgny Håstad. Grauers anser att Högsta domstolens resonemang i fallet inte är hållbart och därför blir hans slutsats att det inte är att se som prejudikat. Han menar vidare att köparens undersökningsplikt, precis som tidigare, ska

vara utgångspunkt vid ansvarsfördelningen. Avslutningsvis konstaterar Grauers dock att köparens ansvar kan komma att reduceras något. Här åsyftar han fall där ett fel varit svårt att upptäcka, som säljaren varit medveten om. En viss plikt för säljaren kan alltså föreligga i extremfall. Håstad påpekar genom sitt förtydligande av domen att det fortfarande inte rör sig om någon generell upplysningsplikt för säljaren. Det är endast i liknande fall och under speciella omständigheter detta kan komma att aktualiseras.

Från vad som framkommit i arbetet går det att konstatera att rättsläget gällande upplysningsplikten ser ut enligt följande. Någon generell upplysningsplikt föreligger inte för säljaren, enligt ett konstaterande i förarbetena. Med stöd av hur Högsta domstolen resonerat i rättsfallen, vilka redogjorts för ovan, går det dock under vissa omständigheter att urskilja en upplysningsplikt för säljaren. NJA 1975 s. 545, som redogjorts för under avsnitt 4.2, är ett tydligt exempel. Där erkände domstolen indirekt att säljaren åläggs en upplysningsplikt då han varit medveten om ett dolt fel, men friskrivit sig. Genom domslutet i NJA 2007 s. 86 fastslogs dock att säljaren i vissa fall även kan bli ansvarig för upptäckbara fel, som normalt sett skulle falla under köparens ansvar. Som tidigare anförts måste säljaren förstått att köparen undgått felet vid sin undersökning. Brister säljaren i denna upplysningsplikt, kan hans handlande i vissa fall även inordnas under bestämmelserna i avtalslagen om exempelvis svek.

Slutsatsen av det hela blir att ett klagande och förtydligande av säljarens ansvar är på sin plats. I enlighet med gällande rätt finns idag inga klara regler för säljarens upplysningsplikt. De är snarare att se som diffusa riktlinjer. En förskjutning av felansvaret är därför motiverat. Ansvaret som ankommer på köparen genom undersökningsplikten är inte rimligt. Det torde vara mer logiskt att ålägga säljaren, vilken innehar den största kunskapen om fastigheten, mer ansvar. En möjlighet är att upplysningsplikten, liksom köparens undersökningsplikt, i framtiden går från att vara en vedertagen princip i rättspraxis till att lagfästas.

6. Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Proposition 1970:20 - Förslag till jordabalken.

Proposition 1989/90:77 - Om konsumentskyddet vid förvärv av småhus m.m.

SOU 1947:38 - Lagberedningens förslag till jordabalk 1.

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

Litteratur

Elfström, Jan, Ashton, Lars Erik (2016), *Fel i fastighet*, 4:e upplagan, Svensk Byggtjänst, Stockholm, ISBN 9789173338011.

Grauers, Folke (2016), *Fastighetsköp*, 19:e upplagan, Juristförlaget, Lund, ISBN 9789154405688.

Hellner, Jan, Hager, Richard, Persson, Annina H., (2015), *Speciell avtalsrätt II, kontraktsrätt, I:a häftet*, 6:e upplagan, Nordstedts Juridik, Stockholm, ISBN 9789139206804.

Ramberg, Jan, Ramberg, Christina (2016), *Allmän avtalsrätt*, 10:e upplagan, Wolters Kluwer, Stockholm, ISBN 9789139207702.

Victorin, Anders, Hager, Richard (2015), *Allmän fastighetsrätt*, 7:e upplagan, Iustus, Uppsala, ISBN 9789176788868.

Westerlind, Peter (1971), *Kommentar till Jordabalken 1 – 5 kap*, P.A. Norstedt & Söners förlag, Stockholm, ISBN 9117101921.

Artiklar

Grauers, Folke, *Upplysningsplikt vid fel i fastighet på diskutabla grunder*, JT Nr. 4, 2006/07, s. 890.

Håstad, Torgny, *Säljarens upplysningsplikt vid överlåtelse av fast egendom*, JT Nr. 1, 2007/08, s. 44.

Rättspraxis

NJA 1975 s. 545

NJA 1978 s. 301

NJA 1981 s. 815

NJA 1981 s. 894

NJA 1983 s. 858

NJA 2007 s. 86

RH 2003:63

Attunda tingsrätt mål nr T 528-14