



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Karin Jensén

Felansvaret vid köp av
bostadsrätt

Examensarbete
20 poäng

Handledare
Sture Bergström

Ämnesområde
Fastighetsrätt

Termin

9

Innehåll

SAMMANFATTNING	1
FÖRORD	2
FÖRKORTNINGAR	3
1 INLEDNING	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Syfte och avgränsning	5
1.3 Metod och disposition	5
2 BOSTADSRÄTT	7
2.1 Begreppet bostadsrätt	7
2.2 Bostadsrättslagen	9
2.3 Allmänt om köp av bostadsrätt	10
3 FELANSVAR I JB	12
3.1 Inledning	12
3.2 Felansvarsreglerna	12
3.3 Undersökningsplikten	15
4 FELANSVAR I KÖPLAGEN	18
4.1 Inledning	18
4.2 Felansvarsreglerna	18
4.3 Undersökningsplikten	22
5 ANALYS	25
LITTERATUR- OCH KÄLLFÖRTECKNING	31
RÄTTSFALLSFÖRTECKNING	32

Sammanfattning

Köp av bostadsrätt är en stor ekonomisk affär för de flesta privatpersoner. Det är därför viktigt att reglerna kring köpet är så tydliga och lättillämpade som möjligt. Mitt syfte i uppsatsen har därför varit att se över hur felansvarsreglerna fungerar vid köp av bostadsrätt.

De felregler som i första hand blir tillämpliga vid köp av bostadsrätt är köplagens. Reglerna i köplagen är emellertid inriktade på köp av lösa saker och annan liknande egendom. Denna inriktning medför att bostadsrättens speciella karaktär, som blandform av nyttjanderätt och äganderätt, tillåter att avsteg från dessa regler kan göras. Eftersom köpet av bostadsrätt uppvisar stora likheter med fastighetsköpet öppnas därmed en möjlighet för rättstillämparen att istället tillämpa felreglerna i JB.

Efter en komparativ studie av bestämmelserna kring felansvaret i JB och köplagen kan betydliga skillnader mellan regelverken påvisas. Möjligheten för rättstillämparen att göra en analogi med bestämmelserna i JB medför då att några tydliga och fasta regler för vad som skall gälla angående felansvaret vid köp av bostadsrätt inte föreligger.

Förord

Jag tog det stora steget in i "vuxenvärlden" - enligt mig själv - när jag och min sambo Calle i våras köpte en bostadsrätt. Eftersom det var en mycket stor ekonomisk satsning från vår sida försökte jag sätta mig in i bestämmelserna kring köp av bostadsrätt.

Inspirerad av mina år och studier vid Juridicum i Lund kunde jag ju föreställa mig allt som kunde gå fel. Jag insåg efter ett tag att det fanns "gråzoner" i reglerna och vid affärens slutskede upptäckte jag att jag befann mig i en situation där jag endast hade mäklarens ord på hur allting skulle gå till. Detta väckte ett stort intresse hos mig för att verkligen försöka utröna vad som gäller vid köp av bostadsrätt, exempelvis om det skulle föreligga ett fel som visar sig först efter köpet.

Jag vill därför tacka min handledare professor Sture Bergström för att han åtog sig uppdraget trots att det inte egentligen är hans huvudsakliga rättsområde. Sture har med trevliga anekdoter och god handledning hållit både mitt humör och min motivation uppe.

Jag vill vidare tacka mamma, pappa, Maja, Johan, mormor, morfar och Iza som inte bara vid det här arbetet uppmuntrat mig och gett mig goda råd och tips. Ni är alla oerhört viktiga för mig.

Slutligen sänder jag ett stort varmt tack till min Calle som har stått ut med all den ångest och stress som har omgivit mig under den här tiden. Utan te, apelsiner och ryggmassage tror jag inte att jag hade klarat det!

Förkortningar

BRL	Bostadsrättslagen
HD	Högsta domstolen
JB	Jordabalken
JT	Juridisk Tidskrift vid Stockholms universitet
Köplagen	Köplag (1991:931)
LEF	Lag om ekonomiska föreningar
NJA	Nytt juridiskt arkiv, avd. 1
RH	Rättsfall från hovrätterna

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Det finns en mängd olika alternativ som står till buds när en person eller en familj tänker införskaffa en bostad. De vanligaste alternativen bör vara att antingen hyra en bostad (hyresrätt), köpa en bostad eller bygga en bostad.

Objektet för köp av bostad kan vidare variera. Det kan t.ex. röra sig om köp av en fastighet som redan innefattar en byggnad, köp av en separat tomt på vilken det sedan uppförs en byggnad, köp av en tomträtt eller köp av en bostadsrätt. Marknaden ger ett antal valmöjligheter till en potentiell köpare.

Bestämmelserna kring de olika köpeobjekten finns inte heller samlade i en enda lag. Ett antal regelverk innehåller tillämpliga bestämmelser beroende på köpeobjektet och vem som köper respektive säljer. Köp av fast egendom regleras 4 kap. jordabalken (JB). Dessa regler är tillämpliga vid köp av såväl en fastighet som köp av enbart en tomt. Uppförs en byggnad på tomten av en entreprenör tillämpas i huvudsak Konsumenttjänstlagen (1985:716).

Lös egendom bestäms negativt utifrån 2 kap. JB i vilket det framgår vad som är fast egendom. Tomträtter definieras inte som fast egendom i 2 kap. JB och utgör därmed lös egendom. Vid överlåtelse av tomträtter gäller emellertid bestämmelserna i JB, enligt 1 § 3 st. köplagen. Byggnad på annans grund som uppförts för stadigvarande bruk utgör också lös egendom, men även här är bestämmelserna om riskens övergång och reglerna om fel undantagna från köplagens regler. Enligt 1 § 4 st. köplagen skall istället vissa bestämmelser i 4 kap. JB tillämpas. Orsaken till att dessa övergångar behandlas annorlunda än vid köp av annan lös egendom är att lagstiftaren anser att de har en naturlig koppling till reglerna i jordabalken.¹

Omfattar däremot köpet en bostadsrätt gäller bostadsrättslagen (1991:614) (BRL) och i vissa avseenden köplagen (1990:931). Bostadsrätter utgör lös egendom och därmed blir köplagen tillämplig vid sidan om BRL.

En stor del av bostadsaffärerna torde idag just ske genom köp och försäljning av bostadsrätter. Enligt mäklarsamfundet omsattes under år 2002 70 095 bostadsrätter för det sammanlagda värdet av drygt 33 miljarder kronor.² Med tanke på den stora omsättningen borde regleringen av köpet av bostadsrätt vara tydlig och klar.

BRL innehåller en del lagregler kring överlåtelser av bostadsrätt. Dessa är emellertid främst inriktade på de formkrav som föreligger. I övrigt när det

¹ Ramberg, Köplagen, s. 142.

² <http://www.maklarsamfundet.se>, 2003-11-17.

gäller överlåtelse regleras detta som tidigare nämnts i köplagen. Eftersom köplagen inte tar sikte på ett sådant speciellt köp som köp av bostadsrätt blir det aktuellt att även snegla på reglerna i JB.³ Vid köp av bostadsrätt blir således ett antal regelverk aktuella. Det faktum att mer än ett regelverk kan bli tillämpligt vid köp av bostadsrätt behöver emellertid inte innebära att rättsläget är alltför komplicerat. Detta beror ju främst på innehållet i de aktuella reglerna. Det finns därmed anledning att företa en jämförelse mellan felreglerna i 4 kap. JB och köplagen.

1.2 Syfte och avgränsning

Syftet med den här uppsatsen är att utreda rättsläget gällande felansvaret vid köp av bostadsrätt mellan privatpersoner.

Av utrymmesskäl kommer endast köp mellan privatpersoner, utan inblandning av mäklare på något sätt, behandlas. Fokus ligger vidare på faktiska fel, dvs. fel som berör varans beskaffenhet i fysiskt hänseende. Rådighetsfel och rättsliga fel kommer därför inte att belysas. Jag kommer inte heller gå in på påföljder, reklamation eller tidpunkten för fel. De fel som behandlas är de bristfälligheter som redan fanns vid tiden för köpet och som inte har avhjälpats före tillträdet. Felansvarsregler tar i första hand sikte på köpare och säljare. Ansvarsfördelningen mellan bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättsföreningen kommer därför inte att uppmärksammas i någon större utsträckning.

1.3 Metod och disposition

Jag kommer i min framställning utgå ifrån den traditionella juridiska metoden, det vill säga ett studium av lagtext, förarbeten, rättspraxis och doktrin. Jag har inte funnit någon litteratur som direkt behandlar felansvaret vid köp av bostadsrätt. Det material jag använt mig av är därför huvudsakligen inriktat på antingen fastighetsköp eller köp av lös egendom. Omfångsmässigt utgör doktrin den största kategorin av källor. I de fall det har varit möjligt har jag använt mig av minst två källor för att undvika faktafel.

Uppsatsen inleds med en övergripande beskrivning av vad en bostadsrätt innebär. Syftet med detta är att ge en bakgrund till objektet för felreglerna. Därefter behandlas felreglerna i JB och köplagen, främst med avseende på felreglernas innehåll och undersökningspliktens omfattning.

Uppsatsen avslutas med en sammanfattande analys där en komparativ studie företas mellan felbestämmelserna i de två regelverken. Eftersom tillämplig

³ Jfr. prop. 1988/89:76 s. 61. Se även Håstad, Den nya köprätten, s. 30.

lagstiftning, förarbeten, rättspraxis, doktrin och andra rättskällor endast ger en begränsad ledning för rättsläget är diskussionen i viss utsträckning normativt inriktad.

2 Bostadsrätt

2.1 Begreppet bostadsrätt

Bostadsrätter och bostadsrättsföreningar är ingen ny företeelse i Sverige. Redan på 1870-talet bildades de första bostadsrättsföreningarna som ett led i den kooperativa rörelsen som då utvecklades här i landet.⁴ Syftet med bostadsrättsformen var att trygga och lösa bostadsfrågan.⁵ Alltjämt idag är syftet detsamma vilket är en av de främsta orsakerna till att bostadsrätten har behållit sin popularitet bland enskilda.⁶

Många bostadsrättsinnehavare menar att de har *köpt* en bostadsrätt precis på samma sätt som om de *köpt* exempelvis ett småhus. De menar då att det är själva lägenheten som de har köpt. Det är dock inte riktigt rätt att uttrycka sig på det viset. Förklaringen till detta är att det är bostadsrättsföreningen som äger lägenheten eller huset, inte bostadsrättsinnehavaren.⁷ Det som bostadsrättsinnehavaren äger är nämligen inte lägenheten i sig utan istället en andel i bostadsrättsföreningen. Bostadsrätten är således bärare av en andelsrätt i föreningen, det vill säga en del av föreningens totala förmögenhet. Bostadsrättsinnehavaren innehar sedan lägenheten med en särskild typ av nyttjanderätt, som kallas bostadsrätt.⁸ En bostadsrätt är således en speciell form av nyttjanderätt.

Bostadsrättsinnehavarens nyttjanderätt kan liknas vid en hyresrätt.⁹ Den nyttjanderätt som en bostadsinnehavare innehar är dock betydligt starkare, främst eftersom nyttjanderätten är utan tidsbegränsning.¹⁰ Bostadsrättsföreningen, som äger lägenheten, kan av den orsaken inte säga upp en bostadsrättsinnehavare. Detta innebär inte att en bostadsrättsinnehavare kan göra eller bete sig precis hur som helst. Betalar han inte sina avgifter eller missköter han sig kan han förlora sin bostadsrätt, genom s.k. förverkande.¹¹ Värdet av bostadsrätten går i de fallen inte bostadsrättsinnehavaren förlorat. Vid ett förverkande skall nämligen bostadsrätten säljas på offentlig auktion eller under hand. Det som blir kvar efter det att bostadsrättsföreningen har fått betalt för sina fordringar får sedan bostadsrättsinnehavaren behålla.

⁴ Julius/Uggla, Bostadsrättslagen, s. 17.

⁵ Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 14. Se även Julius/Uggla, Bostadsrättslagen s. 17.

⁶ Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 14.

⁷ Bengtsson/Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 266 och Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 7.

⁸ Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 7. Se även Bengtsson/Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 265.

⁹ Bengtsson/Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 265 och Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 7.

¹⁰ 1:4 BRL och Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 8.

¹¹ 7 kap. 18-25 §§ BRL. Se även Julius/Uggla, Bostadsrättslagen, s. 32 och Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 8.

Nyttjanderätten kan endast upplåtas av en bostadsrättsförening och upplåtelsen får endast ske till en medlem i föreningen.¹² Ordet upplåtelse skall hållas skiljt från övergång. Med upplåtelse menas den ursprungliga handling genom vilken en bostadsrättsförening ger en medlem rätt att nyttja lägenheten.¹³ Upplåtelsen sker mot en ersättning som är en insats för bostadsrätten till föreningen.¹⁴ Bostadsrätten representerar därmed ett ekonomiskt värde som bostadsrättsinnehavaren kan tillgodogöra sig på olika sätt.

Efter upplåtelsen är det inte tänkt att bostadsrätten någonsin skall återgå till bostadsrättsföreningen.¹⁵ Den skall istället övergå till en ny person genom övergång av något slag. Termen övergång innefattar bl.a. överlåtelse genom köp eller byte samt gåva såväl som arvskifte, bodelning och utskiftning från bolag.¹⁶ I princip är en bostadsrätt fritt överlåtbar. En förutsättning är dock att förvärvaren antas som medlem i föreningen.¹⁷

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus.¹⁸ Även om objektet för överlåtelse i BRL betecknas som lägenhet är det således inte bara lägenheter i traditionell mening (våningar i flerfamiljshus) som kan utgöra bostadsrätter. Termen lägenhet i BRL omfattar därmed bl.a. villor, småhus och radhus.¹⁹

En viktig skillnad mellan hyresrätt och bostadsrätt är bostadsrättsinnehavarens skyldighet att ansvara för lägenhetens inre underhåll, något som hyresgästen normalt inte har. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick²⁰. Detta innebär bl.a. att han själv skall se till att ommålning, tapetsering och golvbehandling äger rum. De skador som uppstår är han även förpliktigad att reparera. Finns inga särskilda bestämmelser i bostadsrättsföreningens stadgar brukar bostadsrättsinnehavaren ansvara för ledningar i lägenheten, som inte är att räkna som stamledningar, lägenhetens golv, väggar och tak, fönster och fönsterbågar, inner- och ytterdörrar samt kakel, sanitetsporcelain och köksutrustning.²¹

Bostadsrättsföreningen ansvarar för det yttre underhållet men därtill även för reparationer av stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med.²² Vid brand- och

¹² 1:3 BRL. Se även Julius/Uggla, Bostadsrättslagen, s. 32 och Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 7.

¹³ Julius/Uggla, Bostadsrättslagen, s. 84 och Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 8.

¹⁴ Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 8.

¹⁵ Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 8.

¹⁶ Julius/Uggla, Bostadsrättslagen, s. 84 och Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 8.

¹⁷ Julius/Uggla, Bostadsrättslagen, s. 128.

¹⁸ 1:4 2 st. BRL.

¹⁹ Julius/Uggla, Bostadsrättslagen, s. 34f. och Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 9.

²⁰ 7:12 1 st. BRL. Se även Julius/Uggla, Bostadsrättslagen, s. 190f.

²¹ Julius/Uggla, Bostadsrättslagen, s. 189 och Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 19.

²² 7:12 2 st. BRL.

vattenledningsskada kan bostadsrättsinnehavaren dock bli ansvarig att betala för reparationer om han uppsåtligt eller genom försumlighet orsakat skadan.²³ Bostadsrättsföreningen kan även delvis eller helt ta på sig skyldigheten att ansvara för det inre underhållet genom att ta in bestämmelser i stadgarna om detta.²⁴

Bostadsrättens karaktär som mellanform mellan äganderätt och hyra består således i att bostadsrättsinnehavarna är hyresgäster i den meningen att de inte äger sina lägenheter, men de är å andra sidan andelsägare och medlemmar i den bostadsrättsförening som äger huset. De kan därigenom utöva inflytande över föreningens ekonomi och husets förvaltning. Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen vilket innebär att de inte skall gå med vinst.²⁵ Detta medför att medlemmarna bara betalar sin andel av förvaltningens kostnader.

2.2 Bostadsrättslagen

En bostadsrätt har således vissa särdrag som skiljer den från en äganderätt eller en hyresrätt. Särdragen är att bostadsrätten är knuten till medlemskap i en förening (bostadsrättsförening)²⁶, bostadsrätten gäller utan tidsbegränsning²⁷ och genom sin anknytning till andelen i föreningen representerar bostadsrätten ett förmögenhetsvärde. Dessa särdrag har medfört att bostadsrätter inte regleras i JB utan i BRL.²⁸ 1991 års BRL utgör en modernisering av de föregående lagarna från 1971 och 1930.²⁹ Huvudprinciperna är dock i mångt och mycket desamma.

BRL tar främst sikte på att dels reglera de nyttjanderättsliga förhållandena mellan bostadsrättsföreningen och medlemmen, dels det föreningsrättsliga förhållandet mellan föreningen och medlemmen. För att bostadsrättsinnehavarna skall känna trygghet i boendet och för att spelreglerna skall vara desamma, oavsett vilken bostadsrättsförening man bor i, är reglerna i BRL till stora delar *tvingande* till sin natur.³⁰ Det är bara när det särskilt anges att avvikelser kan föreskrivas i stadgarna eller genom avtal med bostadsrättsinnehavaren som lagen är dispositiv.³¹

När det gäller det föreningsrättsliga förhållandet är principerna delvis annorlunda. Här hänvisar BRL till stora delar till lag (1987:667) om

²³ Julius/Uggla, Bostadsrättslagen, s. 191.

²⁴ Julius/Uggla, Bostadsrättslagen, s. 189.

²⁵ Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 14.

²⁶ 1:3 BRL

²⁷ 1:4 BRL

²⁸ Bengtsson/Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 266.

²⁹ Bengtsson/Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 272.

³⁰ Bengtsson/Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 273 och Uggla, Bo i bostadsrätt, s. 14.

³¹ Bengtsson/Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 23 och Uggla, Bo i bostadsrätt, s. 14f.

ekonomiska föreningar (LEF). LEF är till sin uppbyggnad inte är lika tvingande som de nyttjanderättsliga reglerna i BRL.³² Lagstiftaren har därmed lämnat det upp till föreningen själv att bestämma hur den vill förfara när det gäller beslutsfattandet. BRL gäller dock som *lex specialis* före LEF.

För bostadsrättsföreningen finns det därutöver ett flertal lagar som berör dess verksamhet. Det kan t.ex. vara bestämmelser om redovisning, brandskydd, byggnadernas skick och skatter av olika slag.³³

2.3 Allmänt om köp av bostadsrätt

I princip reglerar inte BRL förhållandet mellan bostadsrättsinnehavare och tredje man. Det finns dock undantag till detta bl.a. vid överlåtelse. I lagen anges nämligen de formkrav som måste vara uppfyllda för att en överlåtelse skall vara giltig. Enligt 6:4 BRL skall ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp upprättas skriftligt och undertecknas av säljaren och köparen. Avtalet måste även ange den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Uppfylls inte dessa krav är överlåtelsen ogiltig. Två av de viktigaste skälen till att införa ett formkrav vid överlåtelse var att skapa ordning och reda i rättsförhållandet mellan säljare och köpare samt att kunna tillgodose intresset att realisationsvinsten deklarerades.³⁴ Av sistnämnda skäl skall därför skriftliga avtal skickas till lägenhetsförteckningen, enligt 9:10 BRL.

När det gäller förhållandet till tredje man i övrigt får man istället gå till de allmänna regler som finns. Sker en övergång genom bodelning gäller t.ex. äktenskapsbalkens regler, sker övergången genom gåva aktualiseras de särskilda reglerna för gåva. Den vanligaste övergången sker dock genom köp. Som inledningsvis konstaterades går en bostadsrätt inte in under definitionen av fast egendom och utgör därför lös egendom. Vid ett köp mellan privatpersoner blir därmed köplagens regler tillämpliga.

Köplagen har inte skapats med inriktning på bostadsrätter och andra liknande rättigheter. Istället är den utformad med tanke på varor och andra lösa saker.³⁵ Enligt såväl förarbetena till köplagen som doktrin kan bostadsrättens speciella karaktär därmed motivera avsteg från reglerna i köplagen.³⁶

Frågan har även behandlats i ett par fall i rättspraxis. I NJA 1998 s. 792 fastställer först HD att fel föreligger enligt köplagens regler. Bostadsrättens

³² Ugglå, Bo i bostadsrätt, s. 15.

³³ Se Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 13 och Ugglå, Bo i bostadsrätt, s. 16.

³⁴ Bengtsson/Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 283, Julius/Ugglå, Bostadsrättslagen, s. 144 och Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 62.

³⁵ Julius/Ugglå, Bostadsrättslagen, s. 128 och Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 60.

³⁶ Se bl.a. prop. 1988/89:76 s. 61, Julius/Ugglå, Bostadsrättslagen, s. 128 och Melz/Victorin, Bostadsrätt, s. 60.

speciella karaktär motiverar sedan avsteg från köplagens påföljdsregler (avhjälpande) efter en jämförelse med påföljdsreglerna i JB.³⁷

RH 1994:124 och RH 1999:138 behandlar också felansvaret vid försäljning av bostadsrätt. Hovrätten ifrågasatte i båda fallen om inte regelsystemet i JB borde tillämpas istället för, eller vid sidan av, köplagen. I brist på vägledning i praxis och för att några andra sakliga skäl inte förelåg tillämpades emellertid felreglerna i köplagen.

³⁷ Håstad var skiljaktig och menade att en köpare inte borde tillåtas att skumma grädden av båda lagarna genom att först få ansvaret fastställt enligt köplagen och sedan få påföljderna bedömda enligt JB.

3 Felansvar i JB

3.1 Inledning

Köp av fast egendom regleras i 4 kap. JB till skillnad från lös egendom som i huvudsak omfattas av köplagens regler. Det finns åtskilliga skillnader emellan dessa två egendomsslag. Några av de viktigaste skillnaderna är bl.a. de formkrav som gäller vid fastighetsköp, den speciella regleringen av hävning och återgång vid fastighetsköp, de sakrättsliga regler som anknyter till inskrivningsväsendet gällande fastighetsköp samt att reglerna om felansvar skiljer sig åt.³⁸

Enligt 4 kap. JB kommer således inte fastighetsköpet till stånd enligt den allmänna avtalsmekanismen. För fast egendom gäller istället särskilda regler, nämligen att avtalet alltid skall ingås i skriftlig form. Särbehandlingen i jordabalken av fastighetsköp beror dels på köpens stora ekonomiska betydelse, dels på att fast egendom och köpen registreras i viss ordning genom inskrivning. Främst med hänsyn härtill uppställs formkrav för giltigheten av fastighetsköp.³⁹

Felansvarsreglerna för faktiska fel finns i 4:19 JB. Fastighet som köpeobjekt uppvisar av naturliga skäl stora variationer. Ingen fastighet är den andra lik. Att precisera vilka fel som kan uppstå låter sig därför inte göras en gång för alla. Reglerna i 4:19 JB ger inte heller någon detaljerad beskrivning av vad som skall anses som fel i fastighet. Bl.a. Hellner anser att en analogi med 17 § köplagen kan göras men den väsentliga ledningen hämtas främst från rättspraxis.⁴⁰

Jag kommer i min fortsatta framställning utgå ifrån utformningen av 4:19 JB och därmed först behandla ansvaret för utfästelser (vad som ”följer av avtalet”). Därefter kommer ansvaret för dolda fel (vad som ”köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet”) att behandlas och i samband med detta undersökningsplikten.

3.2 Felansvarsreglerna

Reglerna i 4:19 JB behandlar fallen då ”fastigheten inte stämmer överens om vad som följer av avtalet” eller då ”den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet”. Den standard som köparen har rätt att

³⁸ Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 161.

³⁹ Andersson m.fl., Fastighetsrätt 1, s. 15, Grauers, Fastighetsköp, s.29f. och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 163f..

⁴⁰ Hellner, Speciell avtalsrätt II. Kontraktetsrätt, s. 52. Se även Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 205.

kräva att köpeobjektet skall ha bestäms således på två olika sätt, beroende på om det i köpeavtalet framgår att fastigheten skall ha viss standard eller ej.⁴¹ ”Avtalet” som rekvisit i lagtexten innefattar avtalet i vid bemärkelse.⁴² Det är därmed inte bara vad som uttryckligen avtalats, skriftligen eller muntligen, som är av betydelse. Alla uppgifter om köpeobjektet som kommit från säljarens sida, t.ex. uppgifter i annonser och skriftväxlingar, muntliga uppgifter i samband med köparens undersökning eller under förhandlingar, kan komma att få betydelse.

Den viktigaste utgångspunkten för en felbedömning är dock vad som följer av avtalet.⁴³ I första hand gäller det därmed att utröna avtalsinnehållet. Innehållet av köpehandlingarna är därmed av avgörande betydelse. Skulle innehållet vara oklart får vanliga tolkningsprinciper användas.⁴⁴ Även andra handlingar kan tänkas ha betydelse, såsom ekonomiska kartor och ritningar av olika slag. För att sådana handlingar skall få betydelse för felbedömningen krävs det dock att de anses utgöra en del av avtalsinnehållet.⁴⁵

Utöver köpehandlingar och andra handlingar utgör utfästelser ett led i köpeavtalet. Utfästelser ingår därmed ”i vad som följer av avtalet”.⁴⁶ Direkta utfästelser eller garantier från säljarens sida ses nämligen som en viljeförklaring att bli bunden i visst avseende.⁴⁷ Skulle fastigheten avvika från en utfästelse eller garanti föreligger således ett fel.

Säljaren blir därtill även bunden av s.k. enuntiationer.⁴⁸ Enuntiationer är preciserade utsagor eller uppgifter om fastigheten vid förhandlingarna som säljaren lämnar utan att för den skull uttryckligen garantera något.⁴⁹ För att säljaren skall bli ansvarig för uppgiften måste köparen därtill visa att uppgiften inverkat på köpet.⁵⁰ Enuntiationer gäller då såsom utfästelser.⁵¹

Allmänna uppgifter och allmänt lovprisande från säljarens sida bedöms vidare objektivt. Beskrivningar som ”bra skolor och fin natur” bör inte medföra något ansvar.⁵² Är det uppenbart att uppgifterna inte går att ta fasta på anses de inte vara av betydelse.⁵³ Uppgifternas betydelse beror i hög grad på hur bestämda uppgifterna är, dess språkliga kontext och hur de ter

⁴¹ Grauers, Fastighetsköp, s. 129.

⁴² Grauers, Fastighetsköp, s. 129.

⁴³ Grauers, Fastighetsköp, s. 130 och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 208.

⁴⁴ Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 208.

⁴⁵ Se NJA 1981 s. 1255 och NJA 1978 s. 307. Se även Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 208.

⁴⁶ Grauers, Fastighetsköp, s. 137f. och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 209.

⁴⁷ Grauers, Fastighetsköp, s. 137 och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 209.

⁴⁸ Grauers, Fastighetsköp, s. 138ff. och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 209.

⁴⁹ Grauers, Fastighetsköp, s. 138.

⁵⁰ Se NJA 1978 s. 307 och NJA 1981 s. 1255. Se även Grauers, Fastighetsköp, s. 141.

⁵¹ Se NJA 1983 s. 858 och RH 1997:31. Se även Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 209.

⁵² Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 209.

⁵³ Grauers, Fastighetsköp, s. 139 och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 209.

sig i förhållande till det som köparen kan iaktta eller förstå. Borde köparen t.ex. inse att säljaren uttalat sig om någonting som han inte kan veta, bör ett sådant uttalande inte utgöra uppgifter att ta fasta på.⁵⁴ Vid direkta frågor från köparen kan dock uttalanden från säljaren ges en större vikt än som ett av flera yttranden som led i en allmän beskrivning av fastigheten.⁵⁵ Hänsyn måste även tas till andra omständigheter såsom köparens iakttagelser vid undersökning av fastigheten.⁵⁶

Säljaren kan även bli ansvarig för en brist trots att detta inte direkt utsagts i avtalet eller att säljaren muntligen på annat sätt lämnat någon uppgift om den aktuella egenskapen. Bedömning för vad köparen med fog kunnat förutsätta utgår i dessa fall från själva köpeobjektet och vad en köpare med denna utgångspunkt kan anses ha rätt att förvänta sig.⁵⁷ Som exempel på fel som hör hit kan nämnas att grundvattnet sinar, att dricksvattnet är hälsovådligt, att en byggnad lider av en dold svaghet i konstruktion och att hussvamp förekommer.⁵⁸ Avvikelser från vad köparen med fog kunnat förutsätta brukar kallas abstrakta fel.⁵⁹

Eftersom varje fastighet inte är den andra lik kommer bedömningen att variera från fall till fall. Det måste dock röra sig om en avvikelse från vad som är typiskt och ordinärt. Vad köparen kan förutsätta varierar således med byggnadens ålder och skick.⁶⁰ Fastigheten skall även vara användbar för den huvudsakliga funktion som den tjänar.⁶¹ Har en fastighet köpts som bostad måste ändamålet vara uppfyllt på så sätt att det går att bo där.

Utrymmet för att åberopa abstrakta fel är emellertid begränsat och i hög grad beroende av omständigheterna i det enskilda fallet.⁶² En mer oväsentlig avvikelse från normal standard borde sällan kunna föranleda felansvar för säljaren. Vidare är felansvaret begränsat av köparens undersökningsplikt. Säljaren ansvara nämligen endast för sådana brister som köparen inte borde ha upptäckt, dvs. dolda fel.⁶³ När det gäller abstrakta fel krävs vidare inte någon oaktsamhet från säljarens sida utan säljaren ansvar strikt för sådana fel.⁶⁴

Bestämmelserna i 4:19 JB om säljarens ansvar för fel är i princip inte av tvingande natur, utan parterna kan avtalsvis komma överens om en annan

⁵⁴ Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 209.

⁵⁵ Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 209.

⁵⁶ Grauers, Fastighetsköp, s. 142f. och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 209.

⁵⁷ Grauers, Fastighetsköp, s. 184 och Hager, Allmänna fastighetsrätten, s. 43.

⁵⁸ Se NJA 1975 s. 545, NJA 1978 s. 307, NJA 1979 s. 790, NJA 1984 s. 3 och NJA 1997 s. 290.

⁵⁹ Se Grauers, Fastighetsköp, s. 151ff. och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 212.

⁶⁰ Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 212.

⁶¹ Jfr Hellner, Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt, s. 55 och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 213.

⁶² Grauers, Fastighetsköp, s. 188f., Hellner, Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt, s. 54f. och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 212.

⁶³ Grauers, Fastighetsköp, s. 189 och Hellner, Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt, s. 55.

⁶⁴ Grauers, Fastighetsköp, s. 191.

ordning.⁶⁵ Med en friskrivningsklausul kan en säljare sätta 4:19 JB ur spel. En sådan friskrivning måste för att vara giltig vara tydlig och klar.⁶⁶

Avgörande är om köparen med en normal tolkning borde förstå vad som avses. Allmänt hållna friskrivningar som att fastigheten säljs i ”befintligt skick” är därför inte tillräckligt preciserade.⁶⁷ En generell friskrivning påverkar inte heller ansvaret för en utfästelse som säljaren gjort.⁶⁸

Det finns ingen generell upplysningsplikt för säljaren, vilket medför att säljaren inte är skyldig att upplysa om varje brist han känner till för att undgå ansvar för den.⁶⁹ Bedömningen av om säljaren kan lastas med att ha underlåtit att upplysa om en viss avvikelse får sättas i samband med bedömningen av andra frågor som beaktas i felbedömningen. Bristen på en relevant upplysning kan således påverka denna bedömning, men är i sig inte tillräcklig, under förutsättning att säljarens underlåtenhet att upplysa inte kan klassas som svek eller ohederligt beteende.⁷⁰ Skulle så vara fallet kan säljaren inte åberopa en friskrivningsklausul eller att köparen brustit i sin undersökningsplikt med avseende på den omständighet som bort upplysts om.⁷¹ Därmed får säljaren bära felansvaret.

Felreglerna tar därmed i första hand sikte på vad som förekommit vid förhandlingarna mellan köpare och säljare och på de löften och uppgifter som givits där. Utgångspunkten är således att säljaren inte ansvarar för något annat än vad han utfäst. För att tillvarata sina intressen måste därför köparen undersöka fastigheten så noggrant som möjligt innan köpet. Endast de fel som köparen inte bort upptäcka vid en undersökning svarar säljaren för, under förutsättning att det är fråga om ett fel som köparen inte heller bort räkna med.

3.3 Undersökningsplikten

I 4:19 2 st. JB framgår att köparen har en undersökningsplikt. Detta uttrycks i lagen genom som fel inte får 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. Köparens undersökningsplikt kan därmed sägas utgöra en utgångspunkt för bedömningen av säljarens felansvar.⁷² Oavsett om någon undersökning har skett eller inte så får

⁶⁵ Grauers, Fastighetsköp, s. 208 och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 218f.

⁶⁶ Grauers, Fastighetsköp, s. 208f. och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 219.

⁶⁷ Grauers, Fastighetsköp, s. 210f. och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 219.

⁶⁸ Grauers, Fastighetsköp, s. 211.

⁶⁹ Prop. 1989/90:77 s. 61. Se även Grauers, Fastighetsköp, s. 191.

⁷⁰ Hellner, Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt, s. 59 och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 217 och s. 220.

⁷¹ Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 217.

⁷² Se t.ex. NJA 1985 s. 871. Se även Grauers, Fastighetsköp, s. 125.

köparen således till följd av undersökningsplikten stå för en brist i fastigheten som denne borde ha upptäckt.⁷³

Som framgår ur lagtexten beror omfattningen av undersökningsplikten i hög utsträckning på omständigheterna i det enskilda fallet. Därmed går det inte att exakt ange hela dess omfattning. Rent generellt står det dock klart att undersökningsplikten är sträng och långtgående.⁷⁴ Enligt förarbetena skall en normalt erfaren och på området normalt bevandrad köpares undersökning räcka.⁷⁵ Köparen skall alltså kunna klara av en undersökning själv och inte behöva anlita en sakkunnig för att uppfylla undersökningsplikten. Ur högsta domstolens domar kan emellertid utläsas att det ställs höga krav på undersökningen.⁷⁶ Därmed kan ifrågasättas om inte en köpare ändå bör anlita en sakkunnig.⁷⁷ I de fall som köparen inte själv kan bedöma betydelsen av en viss upptäckt borde denna trots allt vara tvungen att anlita en sakkunnig.⁷⁸

Synbara problem skall självklart upptäckas vid en undersökning. Dolda fel innebär, som tidigare nämnts, att felet inte syns. Alla brister som inte är direkt synbara utgör emellertid inte dolda fel. Skulle det finnas det symtom på fel såsom underlig lukt, sprickor, svikt i golv och intorkade fuktfläckar utökas nämligen undersökningsplikten.⁷⁹ Köparen måste i dessa fall gå vidare i sin undersökning och ta reda på vad symtomen beror på.

Det är inte bara lättåtkomliga ytor som skall undersökas. Även svåråtkomliga utrymmen måste kontrolleras.⁸⁰ Köparen behöver emellertid inte ta sig in i utrymmen som inte är tillgängliga utan ingrepp på fastigheten om det inte finns indikationer som tyder på att det finns en risk för fel.⁸¹ Finns det något som tyder på att fel kan föreligga måste därmed köparen gå längre i sin undersökning än annars, trots att felet i sig inte är upptäckbart vid en vanlig undersökning.

Faktorer som kan ligga till grund för en utökad undersökningsplikt är, som ovan nämnts, iakttagbara fakta men även vissa uttalanden av säljaren. Påpekar säljaren att det har förekommit problem av visst slag eller om han

⁷³ Andersson m.fl., Fastighetsrätt 1, s. 136 och Hager, Allmänna fastighetsrätten, s. 44.

⁷⁴ Andersson m.fl., Fastighetsrätt 1, s. 136, Hager, Allmänna fastighetsrätten, s. 44, Hellner, Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt, s. 56 och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 214.

⁷⁵ Prop. 1989/90:77 s. 41.

⁷⁶ Se t.ex. NJA 1985 s. 871, NJA 1984 s. 3 och NJA 1985 s.274.

⁷⁷ Jfr Grauers, Fastighetsköp, s. 201f. och Hellner, Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt, s. 57.

⁷⁸ Hager, Allmänna fastighetsrätten, s. 45 och Hellner, Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt, s. 57.

⁷⁹ NJA 1985 s. 274. Se även Grauers, Fastighetsköp, s. 194f och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 214f.

⁸⁰ NJA 1980 s. 555. Se även Grauers, Fastighetsköp, s. 194f. och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 214.

⁸¹ Se t.ex. NJA 1983 s. 865 NJA 1984 s. 3. Se även Grauers, Fastighetsköp, s. 198f. och Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 214f.

på annat sätt varnar köparen för möjliga brister i fastigheten måste köparen företa en mer noggrann undersökning än vad som annars hade varit motiverat.⁸² Detsamma gäller om säljaren lämnar en dålig förklaring till ett visst förhållande.⁸³ Även andra omständigheter såsom när byggnaden uppfördes, vilket material som använts och byggnadens skick kan utöka undersökningsplikten.⁸⁴

Undersökningsplikten kan också minskas, främst på grund av uppgifter från säljaren. Den enkla utgångspunkten är att ju mer preciserad uppgift från säljaren desto större anledning har köparen att utgå ifrån att fastigheten stämmer överens med uppgiften.⁸⁵ Har säljaren lämnat en garanti faller således köparens undersökningsplikt bort.⁸⁶ Vid utfästelser gäller i princip samma sak.⁸⁷ Är det fråga om andra uttalanden och utsagor av säljaren krävs det att de är någorlunda preciserade för att befria köparen från undersökningsplikten.⁸⁸ Uttalanden och utsagor måste även sammanställas med vad som i övrigt förekommit mellan parterna vid köpet och vad köparen kunnat iaktta.⁸⁹ Det föreligger därför en glidande skala från garantier ned till diffusa förhållanden vilkas betydelse får sättas in i sitt sammanhang och bedömas i det enskilda fallet.

Sammanfattningsvis innebär undersökningsplikten att säljaren inte ansvarar för fel som är upptäckbara. Undersökningspliktens omfattning kan både utökas och reduceras på grund av omständigheterna i det enskilda fallet. Enligt 4:19 JB föreligger därmed ett fel om det faktiskt finns ett fel och detta fel inte har upptäckts eller borde ha upptäckts av köparen.

⁸² Grauers, Fastighetsköp, s. 198f.

⁸³ Hager, Allmänna fastighetsrätten, s. 45.

⁸⁴ Se NJA 1985 s. 871.

⁸⁵ Grauers, Fastighetsköp, s. 196.

⁸⁶ Jfr lagrådet i prop. 1989/90:77 s. 75. Se även Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 211.

⁸⁷ Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 211.

⁸⁸ Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, s. 211.

⁸⁹ Se NJA 1978 s. 301, NJA 1983 s. 858, NJA 1983 s. 865, NJA 1980 s. 624 och NJA 1981 s. 1255.

4 Felansvar i köplagen

4.1 Inledning

Köplagens bestämmelser är dispositiva och kan därmed sättas ur kraft genom avtal.⁹⁰ Innehållet i ett köpavtal fastställer därför vad som skall gälla mellan parterna.⁹¹ Detta innebär emellertid inte att avtalsfriheten är obegränsad. Bl.a. bestämmelsen om oskäligen avtalsvillkor i 36 § avtalslagen ger möjlighet att i ett enskilt fall bortse från eller modifiera villkor i ett köpavtal om det missgynnar den ena avtalsparten på något sätt.⁹² Vidare kan handelsbruk och annan sedvänja samt praxis som har utbildats mellan parterna sätta köplagens regler ur spel.⁹³

Köplagen är i princip formellt tillämplig vid köp av all lös egendom, förutom sådan som uttryckligen undantagits lagens tillämpningsområde.⁹⁴ Köplagen täcker därmed köp av mycket varierande slag. Regleringen är emellertid i första hand utformad med tanke på köp av lösa saker.⁹⁵ Lagens bestämmelser får därför läsas med en viss skepsis, när köpeobjektet ligger utanför vad lagstiftaren haft i åtanke. I vissa fall kan också andra lagregler träda in istället för eller jämte köplagens regler.⁹⁶

4.2 Felansvarsreglerna

Felansvarsreglerna i köplagen inbegriper en katalog av omständigheter som medför att överlåtelseobjektet (eller med köplagens terminologi, varan) skall anses felaktig. De, för köp av bostadsrätt, i praktiken mest betydande ansvarsgrunderna behandlas i det följande, varvid det även finns anledning att något beröra köplagens bestämmelser om köparens undersökningsplikt.

En säljare är som regel skyldig att lämna en felfri vara.⁹⁷ Skulle inte så vara fallet kan köparen göra gällande de påföljder som köplagen eller avtalet tillhandahåller.⁹⁸ Det är därför av stor betydelse att kunna avgöra när ett fel föreligger. Köplagen innehåller av det skälet regler som ger vägledning för

⁹⁰ 3 § köplagen.

⁹¹ Prop. 1988/89:76 s. 65.

⁹² Prop. 1988/89:76 s. 66. Se även Håstad, Den nya köprätten, s. 34f. och Hellner/Ramberg, Speciell avtalsrätt I Köprätt, s. 38.

⁹³ Prop. 1988/89:76 s. 66. Se även Håstad, Den nya köprätten, s. 33f. och Hellner/Ramberg, Speciell avtalsrätt I Köprätt, s. 37.

⁹⁴ 1 och 2 §§ köplagen.

⁹⁵ Prop. 1988/89:76 s. 23 och 33.

⁹⁶ Jfr. prop. 1988/89:76 s. 61. Se även Håstad, Den nya köprätten, s. 30.

⁹⁷ Prop. 1988/89:76 s. 32.

⁹⁸ Prop. 1988/89:76 s. 32.

bedömningen av om en vara är behäftad med fel.⁹⁹ Felreglerna är till sin karaktär allmänt utformade vilket beror på att reglerna skall tjäna som vägledning för bedömningen av enskilda fall men måste fyllas ut av omständigheterna i det enskilda fallet.¹⁰⁰

Vid behandling av faktiska fel i köplagen gäller det att utreda vilken kvalitet köparen har rätt att kräva av säljaren. Överensstämmer inte varan i fråga om art, mängd, kvalitet, andra egenskaper eller förpackning med avtalet föreligger fel, enligt huvudregeln i 17 § 1 st. köplagen. Själva existensen av felet är i dessa fall utan betydelse.¹⁰¹ Huruvida säljaren kände eller borde ha känt att varan avvek från avtalet eller huruvida säljaren på ett vårdslöst sätt orsakat skadan eller om avvikelserna uppkommit genom en olyckshändelse före avlämnandet spelar därmed ingen roll.¹⁰² Köparen kan emellertid inte kräva normal kvalitet av säljaren om parterna kommit överens om att varan kan vara sämre än normalt i ett visst avseende eller om köparen tidigare godkänt detta.¹⁰³

Detta innebär att en bostadsrätt som skiljer sig från vad som avtalats mellan parterna skall anses felaktig. Framgår det t.ex. av avtalet att bostadsrätten omfattar en yta på 80 m² och det sedermera visar sig att bostadsrätten endast var 75 m² föreligger således ett fel enligt köplagens mening.

Framgår det inte i avtalet hur en vara skall vara beskaffad skall den normalt anses felaktig om den inte är ägnad för de ändamål för vilket varor av samma slag i allmänhet används, enligt 17 § 2 st. 1 p. köplagen. Det är här i första hand fråga om en bedömning av varans ändamålsenlighet och inte av dess kvalitet.¹⁰⁴ Varan skall därmed ha en allmän funktionsduglighet.¹⁰⁵ Vidare skall varan, enligt 17 § 2 st. 2 p. köplagen, vara ägnad för det särskilda ändamål för vilket varan var avsedd att användas, om säljaren vid köpet måste ha insett detta särskilda ändamål och köparen har haft rimlig anledning att förlita sig på säljarens sakkunskap och bedömning.¹⁰⁶ Kravet på att säljaren måste ha insett köparens särskilda ändamål är uppfyllt i de fall det är klarlagt att säljaren känt till dessa men även i de fall situationen varit sådan att det inte kan finnas någon rimlig anledning att anta att säljaren

⁹⁹ Prop. 1988/89:76 s. 32.

¹⁰⁰ Prop. 1988/89:76 s. 32f.

¹⁰¹ Håstad, Den nya köprätten, s. 75.

¹⁰² Håstad, Den nya köprätten, s. 75. Se även Ramberg, Köplagen, s. 251.

¹⁰³ Håstad, Den nya köprätten, s.75.

¹⁰⁴ Prop. 1988/89:76, s. 85. Se även Ramberg, Köplagen, s. 270f.

¹⁰⁵ Håstad, Den nya köprätten, s. 76.

¹⁰⁶ Rekvisitet att köparen skall ha "haft rimlig anledning att förlita sig på säljarens sakkunskap och bedömning" är främst avsett för sådana typfall där köparen inte har haft tillräcklig sakkunskap att precisera de egenskaper, som varan skall ha för att tillgodose hans särskilda ändamål, och därför endast talar om för säljaren vad han skall använda varan till och förväntar sig att säljaren skall tillhandahålla lämplig vara. Ramberg, Köplagen, s. 271f.

har kunnat undgå att inse köparens avsikt med varan.¹⁰⁷ Avgörande är vidare vad säljaren kände till om köparens avsikter när avtalet ingicks.¹⁰⁸

I den mån annat inte framgår av avtalet är normalregeln i köplagen att säljaren svarar om varan inte överensstämmer med köparens befogade förväntningar. I 17 § 3 st. köplagen föreskrivs därför att varan skall anses felaktig om den i något annat hänseende (än vad som föreskrivs i 17 § 1 st. och 2 st. köplagen) avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Stadgandet tillkom på lagrådets inrådan bl.a. för att markera att 17 § 1 st. och 2 st. köplagen inte innehåller en uttömmande felbeskrivning.¹⁰⁹ Fel kan således tänkas förekomma även i andra fall och det har överlämnats till rättstillämpningen att bedöma vilka dessa andra fall kan tänkas vara.¹¹⁰ Det bör dock här igen poängteras att det inte krävs att säljaren kände till vad köparen med fog kunde förutsätta och inte heller att säljaren kände till eller borde ha känt till att varan avvek från denna förutsättning.¹¹¹

En motsvarande bestämmelse finns för de fall varan har sålts i ”befintligt skick”, eller med liknande förbehåll, i 19 § 1 st. 3 mom. köplagen. Enligt detta lagrum ansvarar säljaren om varan är i *väsentligt* sämre skick än vad köparen med hänsyn till priset och andra omständigheter med fog kunnat förutsätta.

Enligt de diskuterade bestämmelserna har säljaren ett på köparens befogade förväntningar baserat ansvar. Säljarens agerande i dessa fall utgör därmed inte något villkor för felansvar men kan vara av betydelse för bedömningen om köparens förväntningar är befogade.¹¹² Vid en felbedömning måste det således fastställas att en köpare har haft fog för sina förväntningar. Därmed måste det förhandlingsunderlag som varit tillgängligt för köparen underkastas en helhetsanalys.¹¹³ Resultatet blir således en sammanvägning av omständigheterna i det enskilda fallet.¹¹⁴

I RH 1999:138 behandlas frågan om vad köparen med fog kunnat förvänta sig. Rättsfallet gällde köp av aktier i ett fastighetsaktiebolag, till vilka nyttjanderätt till en bostadsrätt var knutna.¹¹⁵ Det visade sig när köparen fått tillträde till bostadslägenheten att ett sopnedkast fanns i en av vardagsrummets garderober. Att detta fanns inbyggt i den aktuella garderoben i lägenhetens vardagsrum framgick inte av den ritning som

¹⁰⁷ Prop. 1988/89:76, s. 85. Se även Håstad, Den nya köprätten, s. 77f., Hellner/Ramberg, Speciell avtalsrätt I Köprätt, s. 61 och Ramberg, Köplagen, s. 271.

¹⁰⁸ Lehrberg, Köprätt, s. 63f.

¹⁰⁹ Prop. 1988/89:76, s. 87. Se Håstad, Den nya köprätten, s. 78f. och Ramberg, Köplagen, s. 276.

¹¹⁰ Prop. 1988/89:76, s. 87.

¹¹¹ Håstad, Den nya köprätten, s. 79.

¹¹² Håstad, Den nya köprätten, s. 79.

¹¹³ Ramberg talar om en objektiv felbedömning, Ramberg, Köplagen, s. 287.

¹¹⁴ Några allmänna riktlinjer hur en felbedömning i dessa fall bör ske är därmed av begränsad betydelse.

¹¹⁵ Hovrätten konstaterade inledningsvis att bestämmelserna i köplagen bildade utgångspunkten för prövningen av tvisten.

köparen fick tillgång till och kunde inte anses normalt. Inte heller behandlades förhållandet vid köpeförhandlingarna. Det ansågs därför vara fråga om en avvikelse från vad köparna med fog kunnat förutsätta. Därmed förelåg ett fel i detta hänseende. Avvikelsen ansågs vidare väsentlig mot bakgrund av vad som kommit fram om de olägenheter som detta innebar (bl.a. lukt och ljud) med hänsyn till att sopnedkastet är det enda i huset och används av alla arton lägenhetsinnehavare. Ett fel i köplagens mening förelåg därför trots att bostadslägenheten sålts i befintligt skick.

Bestämmelserna i 18 § köplagen kompletterar reglerna i 17 § köplagen genom att ange att reglerna om fel blir tillämpliga när köparen har förlitat sig på oriktiga uppgifter från säljaren själv eller av någon annan för säljarens räkning. Uppgifterna måste i de här fallen ha rört varans egenskaper eller användning.¹¹⁶ Vidare måste uppgiften eller uppgifterna ha lämnats före köpet och därmed kunna antas ha haft inverkan på köparens beslut att köpa eller på villkoren för köpet.¹¹⁷ Skulle säljaren innan köpet på ett tydligt sätt klargjort att han inte längre kan ansvara för uppgifterna kan dessa inte längre antas ha inverkat på köpet. Säljaren blir då fri från ansvar.¹¹⁸

19 § köplagen behandlar de situationer då en vara sålts i befintligt skick eller med liknande förbehåll. Sådana friskrivningar begränsas i tre olika fall.¹¹⁹ Det första fallet gäller säljarens uppgiftsansvar. Till skillnad från 18 § 1 st. köplagen svarar säljaren här endast för uppgifter som han har lämnat själv.

Ansvar för underlåten upplysning, dvs. ond tro, vid avtalsslutet är det andra fallet. De uppgifter som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om varierar med hänsyn till parternas ställning, köpeföremålet samt förhållandena i övrigt i samband med köpavtalets ingående.¹²⁰ Skulle köparen t.ex. ha svårigheter att undersöka varan före köpet eller att vid en undersökning upptäcka eventuella dolda fel, aktualiseras säljarens upplysningsplikt.¹²¹ Även säljarens ställning måste beaktas vid bedömningen. Vet köparen om att säljaren har haft begränsad eller överhuvudtaget inga möjligheter att undersöka varan själv före köpet, kan köparen inte heller med fog kunna räkna med att bli upplyst om något av säljaren beträffande varan.¹²²

Huruvida bestämmelsen i 19 § 1 st. 2 mom. köplagen har allmän räckvidd är omtvistat.¹²³ I motiven framgår dock att tanken inte har varit sådan eftersom

¹¹⁶ 18 § 1 st. köplagen.

¹¹⁷ 18 § 2 st. köplagen.

¹¹⁸ Ramberg, Köplagen, s. 280.

¹¹⁹ Se 19 § köplagen.

¹²⁰ Ramberg, Köplagen, s. 285f.

¹²¹ Ramberg, Köplagen, s. 286.

¹²² Ramberg, Köplagen, s. 296.

¹²³ Se Martinsson i JT 1992/93 s. 436, Håstad i JT 1992/93 s. 607, Ramberg, Köplagen, s. 296f. och Lehrberg i SvJT 1990 s. 543.

de allmänna reglerna är utformade på så sätt att säljaren genom dem får en indirekt upplysningsplikt.¹²⁴

Det tredje fallet av felansvar vid köp i ”befintligt skick”, som redan har behandlats ovan, innefattar ett krav på att varan skall vara i väsentligt sämre skick än vad köparen med fog har kunnat förutsätta. Bakgrunden till att avtalsfriheten i dessa tre fall blir beskuren är att lagstiftaren vill undvika att säljare genom en sådan klausul undgår allt ansvar för varan, oavsett omständigheterna.¹²⁵

4.3 Undersökningsplikten

Vid köp av bostadsrätt får oftast köparen tillfälle att undersöka själva bostaden före köpet som underlag för köpbeslutet och bedömningen av priset. Denna undersökning behandlas i 20 § köplagen.

20 § 1 st. köplagen stadgar att köparen såsom fel inte får åberopa vad han måste antas ha känt till vid köpet. Vidare framgår av 20 § 2 st. köplagen att köparen, om han före köpet undersökt varan eller utan godtagbar anledning underlåtit att följa säljarens uppmaning att undersöka den, inte såsom fel kan åberopa vad han borde ha märkt vid en sådan undersökning, om inte säljaren handlat i strid mot tro och heder. Det kan därmed konstateras att köparen inte har någon generell undersökningsplikt.¹²⁶ Det ligger dock i köparens intresse att undersöka varan eftersom han alltid kommer att vara förhindrad att åberopa som fel det han bort upptäcka vid en sådan undersökning.¹²⁷

Begränsningen av möjligheten att åberopa fel förutsätter enligt köplagen, antingen vetskap hos köparen, eller att köparen faktiskt undersökt varan eller uppmanats att göra så och då bort upptäcka felet.¹²⁸ Säljarens uppmaning till köparen att undersöka varan behöver inte vara uttrycklig. Uppmaningen kan även följa av handelsbruk eller av omständigheterna vid köpet.¹²⁹ Säljaren kan t.ex. förevisa varan, hålla den tillgänglig för granskning eller ha med en klausul i köpavtalet i vilken det framgår att köparen har beretts tillfälle att undersöka varan.¹³⁰ Endast undantagsvis kan köparen undandra sig säljarens uppmaning att undersöka varan, t.ex. om

¹²⁴ Prop. 1988/89:76, s. 35.

¹²⁵ Prop. 1988/89:76, s. 91.

¹²⁶ Prop. 1988/89:76, s. 94. Se även Håstad, Den nya köprätten, s. 91 och Ramberg, Köplagen, s.293.

¹²⁷ Prop. 1988/89:76, s. 94. Se även Håstad, Den nya köprätten, s. 91 och Ramberg, Köplagen, s 294f.

¹²⁸ Prop. 1988/89:76, s. 94. Se även Håstad, Den nya köprätten, s. 91.

¹²⁹ Prop. 1988/89:76, s. 94. och Hellner, Speciell avtalsrätt I Köprätt, s. 64. Se även Håstad, Den nya köprätten, s. 90.

¹³⁰ Håstad, Den nya köprätten, s. 90.

varan finns på annan ort och en undersökning därför skulle bli alltför kostsam och besvärlig.¹³¹

Undersökningsplikten innebär att köparen är förhindrad att såsom fel åberopa förhållanden som han bort upptäcka vid en undersökning av varan. En slarvigt utförd undersökning kan alltså utesluta säljarens felansvar.¹³² De fel som inte kunnat upptäckas kan köparen däremot göra gällande. Enligt motiven avgörs frågan av vad köparen bort upptäcka vid en undersökning, med hänsyn till den grad av omsorg som kan krävas av en person i köparens ställning.¹³³ Ett exempel på detta från rättstillämpningen är NJA 1998 s. 792. Här konstaterade HD att köparen inte borde ha upptäckt ohyra (kackerlackor) i en bostadsrätt vid en undersökning.

Kraven på undersökningen varierar därmed med hänsyn till omständigheterna och vad som är sedvanligt i branschen och varans beskaffenhet får avgörande betydelse.¹³⁴ Skulle köparen sakna möjlighet att utföra en sedvanlig undersökning före köpet riskerar han att förlora möjligheten att påtala sådana fel som kunnat upptäckas.¹³⁵ För att gardera sig, när han saknar egna resurser, får han i sådana fall använda sig av utomstående.¹³⁶

Om köparen inte blivit uppmanad att företa en undersökning har han som regel inte någon skyldighet att närmare undersöka förhållanden som säljaren garanterat eller förklarat sig villig att garantera.¹³⁷ En garanti begränsar därmed köparens undersökningsplikt. Detta måste ha sin förklaring i att av parterna måste det vara säljaren som till lägst kostnad och med minst besvär är den som kan verifiera de förhållanden som omfattas av garantin. Därmed skulle det vara oekonomiskt om köparen i dessa fall skulle behöva företa en undersökning. Undersökningsplikten kan även begränsas om säljaren lämnat bestämda eller andra tillförlitliga uppgifter angående något visst förhållande.¹³⁸ RH 1994:124 gällde avdrag på köpeskillingen vid köp av bostadsrätt då lägenhetens yta var mindre än vad som varit utfäst. Den utfästelse om lägenhetsytan som säljaren lämnade i föreningen med övriga omständigheter befriade i detta fallet köparen från undersökningsplikten.

När det gäller frågan om det krävs att köparen skall anlita en sakkunnig eller en s.k. besiktningsman är rättsläget oklart.¹³⁹ Misstänker köparen att det kan finnas fel i bostadsrätten gör han dock bäst i att anlita en sakkunnig för att

¹³¹ Prop. 1988/89:76, s. 94. Se även Håstad, Den nya köprätten, s. 90.

¹³² Hellner, Speciell avtalsrätt I Köprätt, s. 65.

¹³³ Prop. 1988/89:76, s. 94.

¹³⁴ Ramberg, Köplagen, s. 294.

¹³⁵ Ramberg, Köplagen, s. 294.

¹³⁶ Ramberg, Köplagen, s. 294.

¹³⁷ Håstad, Den nya köprätten, s. 92 och Lehrberg, Köprätt, s. 72.

¹³⁸ Håstad, Den nya köprätten, s. 90.

¹³⁹ Håstad, Den nya köprätten, s. 91. Håstad hänvisar angående denna fråga till NJA 1975 s. 545 i vilket HD beträffande fastighetsköp slagit fast att en okunnig köpare måste anlita sakkunnigt biträde. Det kan dock diskuteras hur ett avgörande gällande fastighetsköp kan få genomslag i en köprättslig fråga.

klargöra förhållandena. Skulle en misstanke om möjliga fel uppkomma följer det nämligen i många fall att de i 17-19 §§ köplagen uppställda rekvisiten överhuvudtaget inte är uppfyllda.

5 Analys

Jämförelsen mellan felansvarsreglerna i JB och köplagen nedan bygger på den tidigare genomgången av reglerna i kap. 3 och 4.

För att tydligt kunna åskådliggöra skillnaderna mellan regelverken kommer jag använda mig av ett exempel. Vi tänker oss att vi har två säljare och två köpare. Säljarna skall sälja sina radhus som ligger på en gata i en stad med identiska radhus på båda sidorna av gatan. Radhusen som skall säljas ligger på var sin sida av gatan. Den enda skillnaden mellan husen består i att den ena säljarens radhus är fast egendom och radhuset på andra sidan gatan är bostadsrätt. För köparen och säljaren av radhuset som är fast egendom skall JB tillämpas. Bostadsrättens köpare och säljare finner istället svar på frågor om felansvar i köplagen.

Stämmer radhusen inte överens med vad som har avtalats mellan parterna föreligger ett fel, enligt både köplagen och JB. Detsamma gäller om säljaren lämnat en garanti eller på annat sätt utanför avtalet lämnat uppgifter om radhuset som köparen tagit intryck av. När det gäller felbedömningen i dessa fall bör det därför inte spela någon roll för resultatet vilken lag som tillämpas.

Enligt både JB och köplagen föreligger vidare ett fel i rättslig mening om bostadsrätten är i betydligt sämre skick än vad köparen haft anledning att räkna med. Den därpå följande frågan blir då vem som skall ansvara för det. Vid denna bedömning har ofta undersökningsplikten en avgörande betydelse.

Köparen av radhuset som utgör fast egendom har enligt JB en absolut undersökningsplikt. De fel som skulle kunna upptäckas vid en undersökning svarar köparen för oavsett om han företar en undersökning eller ej. Säljaren ansvarar därmed enbart för de fel som är dolda.

För köparen av bostadsrätten ser det lite annorlunda ut. Köplagen innehåller inte en absolut undersökningsplikt. För att en undersökningsplikt skall uppstå krävs det att köparen rent faktiskt blivit uppmanad att undersöka bostadsrätten och inte haft något skäl att låta bli att följa uppmaningen. Även om det många gånger måste ligga i köparens intresse att undersöka bostadsrätten innan köpet behöver han alltså inte ta något eget initiativ för att göra detta.

Jag antar att det vid köp av bostadsrätt är vanligt att köparen erbjuds tillfälle att se och undersöka bostadsrätten genom visningar av olika slag. Ett visningstillfälle skulle kanske i så fall kunna likställas med en till köparen riktad allmän uppmaning att genomföra en undersökning. Även om detta inte skulle vara fallet kan det emellertid ifrågasättas om det inte som regel är förutsatt att köparen skall genomföra en undersökning. Kanske kan det rent

av antas att en undersökning av köparen vid köp av bostadsrätt utgör marknadspraxis. Det som talar för att så skulle vara fallet är att en närmare undersökning möjliggör för köparen att göra en tillförlitlig bedömning av bostadsrätten samt det pris han anser den vara värd.

Det som talar emot att en undersökningsplikt skulle utgöra marknadspraxis är parternas ställning som privatpersoner. Många köpare och säljare av bostadsrätter företar inte i någon högre utsträckning alltför många liknande rättshandlingar under sitt liv. Det kan därför förutsättas att de flesta parter vid dessa köp inte har så mycket rutin när det gäller felreglernas utformning. Detta anser jag vara ett skäl som starkt talar emot att undersökningsplikt skall anses utgöra marknadspraxis eller skall kunna förutsättas på annat sätt. Eftersom det inte finns någon vägledning att finna i rättspraxis blir min slutsats av det ovan anförda att en direkt uppmaning krävs av säljaren för att en undersökningsplikt skall uppstå.

Tolkar man köplagens bestämmelse om undersökning enligt ovan föreligger det en stor skillnad mellan regelverken. I det inledande exemplet kommer därmed parterna få olika grader av ansvar för fel. För att undgå felansvar måste köparen av den fasta egendomen genomföra en noggrann undersökning på eget initiativ. Säljaren av bostadsrätten måste däremot uppmana köparen att företa en undersökning för att skydda sig mot felansvar för upptäckbara fel i bostadsrätten. Lagstiftaren har alltså ansett att köparen skall bära ett större ansvar för fel när det gäller köp av fast egendom medan säljaren skall bära ett större ansvar när det gäller köp av bostadsrätt.

Förklaringen till skillnaderna mellan regelverken måste ha med köpeobjektets karaktär att göra. JB tar direkt sikte på fast egendom som i de allra flesta fall säljs begagnad. Köpeobjektet har i de flesta fallen varit utsatt för någon sorts slitage och inte sällan bör köpeobjektet ha ett antal år på nacken. Reglerna är därför anpassade efter att varierande typer av fel i hög utsträckning föreligger. Undersökningspliktens syfte måste då vara att köparen skall kunna göra en korrekt bedömning av köpeobjektet och därmed erbjuda ett pris som står i paritet med egendomen och dess skick.

Köplagen i sin tur är istället inriktad på nyproducerade lösa saker. Utgångspunkten är att egendomen skall vara felfri vid köpet och felreglerna är starkt färgade av detta. Eftersom säljaren ansvarar för att varan är felfri minskar behovet av en undersökningsplikt. Lagstiftaren har därmed gett säljaren det större ansvaret för fel. För att begränsa ansvaret en aning ger dock köplagen säljaren en möjlighet att föra över ansvar till köparen genom en uppmaning att företa en undersökning.

De allra flesta bostadsrätter torde emellertid vara belägna i äldre hus av olika slag utgör och därmed begagnad egendom. För säljaren måste därför bristen av absolut undersökningsplikt vara besvärande. Många säljare har kanske inte tidigare sålt en bostadsrätt och besitter därför inte de kunskaper som är nödvändiga. Försäljningen måste i de flesta fallen vidare anses vara

en mycket stor ekonomisk affär för en privatperson. Har säljaren lån för bostadsrätten måste de kanske lösas. En del säljare placerar den eventuella vinsten i ett nytt boende och låser därmed pengarna. Utrymmet för att förutsättningarna vid köpet skall ändras kan därmed få betydande och ödesdigra konsekvenser för säljaren.

Om vi återgår till exemplet och förutsätter att båda säljarna sätter in en annons i vilket det framgår att de vill sälja radhuset omgående till ett visst pris. Vi förutsätter vidare att ingen av säljarna tidigare har sålt en bostad och känner därför inte till hur undersökningsplikten fungerar. Två personer svarar på annonserna och säger att de köper radhusen omgående. Båda säljarna blir lite förvånade över att köparna vågar köpa någonting som de inte har sett men tänker inte så mycket mer på det. I det här fallet har säljaren av bostadsrätten ett betydligt sämre läge än säljaren av den fasta egendomen eftersom hans ansvar för fel inte är begränsat till dolda fel. Detta kan i sin tur få långtgående konsekvenser som i mitt tycke inte är riktigt rimliga för köpet.

Undersökningsplikts omfattning är enligt köplagen, liksom i JB, svår att precisera eftersom den i så hög utsträckning varierar med omständigheterna i det enskilda fallet. För de flesta potentiella köpare skall bostadsrätten utgöra en framtida bostad. Det måste därför vara av stor vikt att köparen kan bilda sig en korrekt uppfattning om dess utseende och standard. Skulle det i samband med undersökningen uppdagas tveksamheter är som regel köparen skyldig att närmare undersöka förhållandet ifråga. Är bostadsrätten behäftad med en synbar risk för att en dålig egenskap föreligger måste det även ligga i köparens intresse att företa en närmare undersökning. En synbar risk för en dålig egenskap i bostadsrätten ökar ju risken för att det finns andra dåliga egenskaper eller att andra dåliga egenskaper kan komma att utvecklas. Skulle den synbara risken förverkligas kan köparen även förlora rätten att påtala fel. Precis som i fallet med JB kan undersökningsplikten även utökas eller minskas beroende på omständigheterna i det enskilda fallet.

Vid en ytlig betraktelse kan undersökningsplikts omfattning verka vara densamma i JB och köplagen. Det finns dock en viktig skillnad mellan regelverken. Vid köp av fast egendom är det klart utsagt att köparen har en långtgående skyldighet att undersöka den köpta egendomen. Reglerna för lös egendom är däremot inte lika stränga, vilket bl.a. hovrätten konstaterade i RH 1999:138. Vad detta konkret innebär är svårt att uttala sig om eftersom rättspraxis kring undersökningsplikts omfattning vid köp av bostadsrätt saknas. Rent generellt kan således enbart konstateras att undersökningsplikten är mer sträng vid köp av fast egendom. Förklaringarna till skillnaderna bör vara desamma som ovan nämnda i samband med diskussionen kring huruvida undersökningsplikt föreligger eller ej.

När det gäller köparens befogade förväntningar får man anta att säljaren ofta lämnar en rad upplysningar till köparen. Dessutom borde köparen i många fall företa en undersökning av egendomen. Det är troligt att det då ofta uppdagas förhållanden som köparen inte räknat med, vilket i sin tur kan leda

till en omförhandling av villkoren för köpet. Inte sällan bör därför parternas överläggningar innan köpet kretsa kring just frågor om egendomens skick. Den information som köparen erhåller från säljaren om egendomen måste följaktligen i de flesta fall inta en framträdande plats i köparens bedömningsunderlag. Sådan information har således en direkt relevans för köparens förväntningar på egendomen. Köparens förväntningar kan även förstärkas av underhandsuppgifter från säljaren. Mot köparens förväntningar måste dock det som köparen bort upptäcka vid en undersökning av egendomen ställas.

Förutom köparens ovan beskrivna förväntningar på egendomens skick och förväntningar grundade på säljarens underhandsuppgifter borde utrymmet för befogade förväntningar vara begränsat, enligt både JB och köplagen. Någon normalstandard för bostadsrätter i allmänhet bör vara svår att fastställa. Köparen borde emellertid, om inte omständigheterna vid köpet pekar åt en annan riktning, med fog kunna förvänta sig att bostadsrätten går att bo i. Bostadsrätten måste rimligen kunna användas för det ändamål som den är avsedd för. När det gäller utrymmet för befogade förväntningar skiljer därmed regelverken sig inte något nämnvärt åt.

Skulle säljarna av radhusen i exemplet sälja radhusen i befintligt skick uppkommer en intressant situation. Enligt JB godkänns inte en sådan allmänt hållen friskrivning. Uttrycket är emellertid en tillräckligt tydlig formulering för att helt begränsa säljarens felansvar enligt köplagen. Köparen av bostadsrätten skulle i detta fall befinna sig i ett mycket sämre läge än fastighetsköparen. För att köparen av bostadsrätten skall kunna åberopa fel måste bostadsrätten vara i väsentligt sämre skick än vad köparen med fog kunnat förutsätta. Någon väsenlighetsbedömning behöver inte ske för att köparen av den fasta egendomen skall kunna föra talan om fel. För köparen av fastigheten gäller ju inte en allmänt hållen friskrivning. Säljaren ansvarar därmed för dolda fel.

Säljaren kan enligt köplagen bli ansvarig för fel trots en friskrivningsklausul i köpavtalet. Utrymmet för detta är dock mer begränsat än vid tillämpning av bestämmelsen i JB. Konsekvenserna av lagreglerna blir därmed att köparen av den fasta egendomen är mer skyddad än vad köparen av bostadsrätten är. Bakgrunden till de olika bestämmelserna kan vara att köplagen utgår ifrån principen om avtalsfrihet i mycket större utsträckning än vad JB gör. Tvingande regler i köplagen förekommer följaktligen i mycket liten utsträckning. Bestämmelserna om friskrivning anger därför endast det minimum som lagstiftaren anser att en köpare har rätt att kräva.

För köp av bostadsrätt är detta nog inte en särskilt lyckad lösning. Återigen kan i de flesta fall förutsättas att bostadsrätten är begagnad och innehåller därmed kanske ett antal fel som är svåra att förstå innebörden av som rutinerad köpare. Läger vi därtill osäkerheten av vad som gäller för undersökningsplikens omfattning måste ett utfall av en felbedömning vid ett köp i befintligt skick anses vara mycket svår att förutse för en köpare av bostadsrätt.

Fastighetsköpet anses däremot ha en sådan speciell karaktär, genom dess stora betydelse ur såväl ekonomisk aspekt som fiskal aspekt, att den allmänna avtalsmekanismen inte gäller. Detta faktum tillsammans med fastighetsköpets mer preciserade köpeobjekt medför att avtalsfriheten bara kan sättas ur spel enligt lagstiftarens anvisning. För att en friskrivning skall bli giltig måste den därmed vara så tydlig och klar att köparen förstår dess innebörd. JB innehåller därmed ett helt annat skydd än köplagen när det gäller friskrivningar.

Ser vi slutligen på säljarens upplysningsplikt skiljer bestämmelserna kring detta återigen sig åt. Felreglernas utformning i köplagen medför att en säljare av bostadsrätt kan sägas ha en indirekt upplysningsplikt beträffande de omständigheter som säljaren måste antas ha känt till. Enligt JB har säljarens vetskap om ett fel i fastigheten och underlåtenhet att upplysa köparen om det rätta förhållandet inte alls samma relevans för hans ansvar för felet. Den avgörande betydelsen för om säljaren får bära ansvaret är istället om köparen har fullgjort sin undersökningsplikt och inte bort upptäcka felet. Någon generell upplysningsplikt enligt JB föreligger därmed inte. Underlåtenheten att upplysa köparen blir i stället en av de omständigheter som beaktas vid bedömningen av köparens befogade förväntningar.

Sammanfattningsvis föreligger det ett antal skillnader mellan de två regelverken vilket kan leda till att besvärliga konsekvenser kan uppstå för parterna vid köp av bostadsrätt.

För fastighetsköpets parter är rättsläget klart och tydligt. Det är endast reglerna i JB som kan bli tillämpliga. Säljaren och köparen i exemplet vet därmed vilka felregler som gäller och kan därför anpassa sina handlingar efter dessa. Skulle tvist ändå uppstå finns åtskillig rättspraxis och litteratur till vägledning för lösning av tvisten.

Köpare och säljare av bostadsrätt befinner sig däremot i en prekär situation. Detta har att göra med den osäkerhet som råder kring vad som utgör tillämplig lag. Det föreligger därmed en stor risk för att parter går ifrån köpeförhandlingarna utan att riktigt veta vad som skall gälla om bostadsrätten innehåller fel.

Köp av bostadsrätt uppvisar stora likheter med köp av fast egendom. De bakomliggande orsakerna till att fastighetsköpet särbehandlas i JB, såsom köpets stora ekonomiska betydelse, går även att överföra till köpet av bostadsrätt. Varför felreglerna i JB inte direkt skall tillämpas eller varför felbestämmelser inte tagits in i BRL har jag inte funnit något tydligt svar på. Särdragen för bostadsrätten som nyttjanderätt kan, enligt min mening, inte medföra att den naturliga kopplingen till JB minskar.

Formkraven för köpeavtalet framgår i BRL. Dessa är i stort sett identiska med formkraven i JB. Till skillnad från JB finns emellertid inga felregler

intagna i BRL. De felregler som skall tillämpas finner vi istället i köplagen. Bestämmelserna i köplagen är dock främst utformade med tanke på varor och andra lösa saker. Bostadsrättens speciella karaktär kan därför motivera att avsteg görs från de regler som gäller köp av lös egendom. En analogi med JB möjliggörs därför.

De konstaterade skillnaderna mellan JB och köplagen kan därmed slå hårt mot en köpare eller säljare av bostadsrätt. Skulle t.ex. rättstillämparen låta reglerna om friskrivning i JB få företräde, sätts säljaren i en avsevärt sämre position än vad han hade haft enligt köplagen. Vidare kan en absolut undersökningsplikt helt kasta om ansvarsfördelningen för fel. Rättssäkerheten för parterna är därmed minimal.

Det är just möjligheten för rättstillämparen att kunna göra en analogi med JB som skapar osäkerhet kring rättsläget. Stod det klart att endast köplagens bestämmelser skulle tillämpas vid köp av bostadsrätt hade säljare och köpare vetat vad som rättsligen gällde. Reglernas lämplighet vid ett sådant köp skulle kunna diskuteras, men parterna hade inte behövt leva med ovissheten om rättsläget.

Avtalsparterna vid köp av bostadsrätt måste kunna känna trygghet i att de vet vad som gäller. Vi eftersträvar rättssäkerhet i Sverige och det är därför orimligt att rättsläget är så oklart. I dagsläget har domstolen ännu inte gjort någon analogi med JB när det gäller felansvarsreglerna (dock gällande påföljdsreglerna) vid köp av bostadsrätt. Hovrätten uttrycker emellertid i RH 1999:138 att köp av bostadsrätt företer en sådan likhet med ett fastighetsköp att frågan måste ställas om inte JB:s regelsystem bör tillämpas i stället. Uttalandet måste ses som en vädjan till HD att klargöra vad som skall gälla. Jag ansluter mig helhjärtat härtill.

Litteratur- och källförteckning

Prop. 1988/89:76

Prop. 1989/90:77

- Andersson, Jan, Björklund, Krister, Lydén, Olov och Sandin, Lennart Fastighetsrätt 1, 2:a upplagan, Liber-Hermods AB, Malmö, 1995.
- Bengtsson, Bertil och Victorin, Anders Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 5:e upplagan, Norstedts Juridik AB, Stockholm, 1997.
- Grauers, Folke Fastighetsköp, 15:e upplagan, Studentlitteratur, Lund, 2001.
- Hager, Richard Allmänna Fastighetsrätten, Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2000.
- Hellner, Jan och Ramberg, Jan Speciell avtalsrätt I, Köprätt, Juristförlaget, Stockholm, 1989.
- Hellner, Jan Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt, 1 häftet, Särskilda avtal, Norstedts Juridik AB, Stockholm, 1996.
- Håstad, Torgny Den nya köprätten, 5:e upplagan, Iustus Förlag AB, Uppsala, 2003.
- Håstad, Torgny Säljarens upplysningsplikt, JT 1992/93 s. 607.
- Julius, Håkan och Uggla, Ingrid Bostadsrättslagen, 2:a upplagan, Norstedts Juridik AB, Stockholm, 1998.
- Lehrberg, Bert Köprätt, 2:a upplagan, Norstedts Juridik AB, Stockholm, 1996.
- Martinsson, Claes Säljarens upplysningsplikt – en fråga om att gå över ån efter vatten?, JT 1992/93 s. 436.
- Melz, Peter och Victorin, Anders Bostadsrätt, Juristförlaget JF AB, Stockholm, 1991.
- Ramberg, Jan Köplagen, Fritzes Förlag AB, Göteborg, 1995.
- Uggla, Ingrid Bo i bostadsrätt, CE Fritzes AB, Stockholm 1994.
- Victorin, Anders och Sundell, Jan-Olof Allmän fastighetsrätt, 3:e upplagan, Carlsson Law Network, Stockholm, 1999.

Rättsfallsförteckning

NJA 1975 s. 545
NJÄ 1978 s. 301
NJÄ 1978 s. 307
NJÄ 1979 s. 790
NJÄ 1980 s. 555
NJÄ 1980 s. 624
NJÄ 1981 s. 1255
NJÄ 1983 s. 858
NJÄ 1983 s. 865
NJÄ 1984 s. 3
NJÄ 1985 s. 274
NJÄ 1985 s. 871
NJÄ 1997 s. 290
NJÄ 1998 s. 792

RH 1994:124
RH 1997:31
RH 1999:138