

Motion

1984/85:1662

Karin Ahrland

Översyn av jordabalkens bestämmelser om undersökningsplikt

Vid köp av fastighet ankommer det på köparen att undersöka fastigheten (undersökningsplikten). Efter köpets fullbordan kan säljaren bara ställas till ansvar för s. k. dolda fel, dvs. brister vilka köparen inte rimligen kunde upptäcka vid sin undersökning.

De många fallen med s. k. mögelhus under senare år har ofta orsakat svåra tolkningsproblem av undersökningsplikten. För en vanlig husköpare torde det ofta vara omöjligt att göra en sådan teknisk besiktning av ett hus att eventuella fuktskador som inte omedelbart syns kan upptäckas.

Samtidigt som undersökningsplikten ställer hårda krav på köparen leder den också ibland till orimliga resultat för säljaren. Även för den sistnämnde är det nämligen många gånger svårt att veta vilka brister hans fastighet är behäftad med. Säljaren kan i god tro ange att fastigheten har vissa egenskaper som senare visar sig inte vara för handen.

De senaste årens tragedier till följd av bl. a. mögelhusproblemen väcker frågan vilket ansvar säljaren kan ha när hans hus är uppfört enligt gällande plan- och byggnadslagstiftning. Om isolering etc. är utförd enligt alla tillbörliga regler, är det då rimligt att det är säljaren som skall stå ansvaret för skador som uppkommer på fastigheten till följd av tekniska brister?

Det är angeläget att bestämmelserna om undersökningsplikten blir föremål för en översyn och eventuell revidering. Riksdagen bör därför begära att regeringen tillkallar en särskild utredare som skall pröva 4 kap. 19 § jordabalken.

Med anledning av vad jag i motionen anført hemställer jag

att riksdagen beslutar begära att regeringen tillkallar en särskild utredare med uppgift att utvärdera tillämpningen av 4 kap. 19 § jordabalken och förutsättningslöst pröva bestämmelserna om köparens och säljarens civilrättsliga ansvar för fastighetens tillstånd vid köp.

Stockholm den 25 januari 1985

KARIN AHRLAND (fp)