

## Motion till riksdagen 2005/06:L350

av Eva Arvidsson och Carin Lundberg (s)

# Översyn av 4 kap. 19 § jordabalken

## Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om 4 kap. 19 § jordabalken samt om ansvaret för fel vid köp av fastigheter.

## Motivering

Förhållandet mellan köpare och säljare med avseende på fel i fastighet vid en överlåtelse regleras i 4 kap. 19 § jordabalken (JB). Här åläggs köparen en omfattande undersökningsplikt. Enligt lagstiftningen får inte köparen åberopa fel som köparen borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten. Säljaren å sin sida, som ofta är bevandrad i fastighetens fel och brister, åläggs inte motsvarande upplysningsplikt.

Denna avvägning mellan säljarens och köparens ansvar har orsakat många tvister. Faktum är att ärenden relaterade till ansvarsreglerna i 4 kap. 19 § JB är bland de vanligaste ärendena hos landets tingsrätter. Förutom att de orsakat många tvister har ansvarsreglerna i 4 kap. 19 § JB dessutom många gånger orsakat oväntade kostnader för konsumenterna. Av rättspraxis framgår att det är betydligt vanligare att köparen får bära det ekonomiska ansvaret vid fel som upptäckts efter överlåtelsen. Det är vanligare att köparen anses ha brustit i sin undersökningsplikt än att felet anses vara dolt och därigenom aktualiserat säljarens ansvar. Det finns all anledning att överväga balansen mellan parternas ansvar för fel eftersom säljaren ofta – men inte alltid – har en betydligt bättre kunskap om föremålet han säljer än vad köparen har om det han köper.

Genom åren har lagstiftaren förändrat reglerna för hur man kan säkra fastigheters kvalitet vid nybyggnation trots att den övervägande delen omsatta fastigheter är redan befintliga fastigheter. På den svenska bostadsmarknaden böt i fjol 144 120 befintliga bostäder ägare, medan bara ca 20 000 bostäder nyproducerades. Till sitt värde motsvarade omsättningen av befintliga bostäder 137,1 miljarder kronor. Den ”begagnade bostadsmarknaden” är således av

**Fel! Okänt namn på**

såväl stor kvantitet som stort ekonomiskt värde. Trots det är diskussionerna om ett stärkande av konsumentskyddet vid köp av befintliga fastigheter mycket begränsade. Konsumenter har rätt till trygga köp, särskilt vid köp av bostäder som ofta är livets största affär. Idag finns det en ekonomisk otrygghet för konsumenterna och alltför många konsumenter upplever denna otrygghet som besvärande. Därför bör ansvarsreglerna i 4 kap. 19 § JB ses över, med syfte att skapa en bättre balans mellan köparens och säljarens förpliktelser i samband med en överlåtelse för att så långt som bara är möjligt undanröja okända ekonomiska faktorer som i många fall kan bli till katastrof för en privatekonomi.

Stockholm den 4 oktober 2005

*Eva Arvidsson (s)*

*Carin Lundberg (s)*