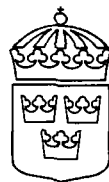


Lagutskottets betänkande

1989/90:LU36

Konsumentskyddet vid förvärv av småhus m.m.



1989/90
LU36

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet ett i proposition 1989/90:77 framlagt förslag till ändring i jordabalken. Ett syfte med förslaget är att förstärka skyddet för de konsumenter som genom köp förvärvar ett småhus från en näringsidkare. Förslaget innebär vidare förtydliganden och vissa ändringar i fråga om köparens och säljarens rättigheter och förpliktelser vid fastighetsöverlåtelser i allmänhet.

I betänkandet behandlar utskottet också två med anledning av propositionen väckta motioner (fp resp. mp).

Utskottet tillstyrker förslagen i propositionen vad gäller ändringar i jordabalken med en viss ändring i fråga om möjligheterna till friskrivning för förlust i näringsverksamhet samt avstyrker motionsyrkandena.

Till betänkandet har fogats en reservation (mp).

Propositionen

I proposition 1989/90:77 föreslår regeringen (justitiedepartementet) — efter hörande av lagrådet — att riksdagen antar i propositionen framlagda förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716),
3. ändring i förslaget till köplag.

Lagförslaget under 1 har intagits i *bilaga* till betänkandet. Lagförslaget under 2 behandlas i betänkandet 1989/90:LU35 och förslaget till ändring av köplagsförslaget i betänkandet 1989/90:LU34.

Beträffande propositionens huvudsakliga innehåll hänvisas till vad utskottet anför nedan på s. 3—4.

Motionerna

1989/90:L12 av Siw Persson och Erling Bager (båda fp) vari yrkas att riksdagen avslår förslaget att i 4 kap. jordabalken införa en ny 19 c § med den lydelse som angetts i propositionen.

1989/90:L13 av Carl Frick (mp) vari yrkas

1. att riksdagen avslår propositionen i den del den avser konsumentköp av småhus,

2. att riksdagen avslår propositionen i den del den avser förvärv av småhus mellan privatpersoner,

3. att riksdagen hos regeringen begär nytt förslag till lag i fråga om konsumentköp av småhus,

4. att riksdagen hos regeringen begär nytt förslag till lag i fråga om överlåtelse av fast egendom mellan privatpersoner.

Yrkandena 1 och 3 såvitt de avser regeringens förslag till ändring i konsumenttjänstlagen behandlas i betänkandet 1989/90:LU35.

Utskottet

Inledning

Sedan slutet av 1960-talet har ett omfattande reformarbete pågått i syfte att stärka konsumenternas ställning, och flera viktiga lagar av såväl marknadsrättslig som civilrättslig natur har genomförts. Bland de marknadsrättsliga lagarna kan särskilt nämnas lagen (1971:112) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden och marknadsföringslagen (1975:1418). Lagarna är tillämpliga bl.a. vid marknadsföringsåtgärder och erbjudanden som rör konsumenters förvärv av varor och tjänster av olika slag, exempelvis färdiga småhus eller uppförande av småhus på entreprenad.

Civilrättsliga regler till skydd för konsumenterna finns i bl.a. konsumentköplagen (1973:877) och konsumenttjänstlagen (1985:716). Denna lagstiftning berör endast i begränsad utsträckning konsumenters förvärv av småhus. Således kan konsumentköplagen bli tillämplig när en konsument köper en husbyggsats men däremot inte om han förvärvar en färdig byggnad och det oavsett om byggnaden är lös eller fast egendom. Konsumenttjänstlagen gäller inte för arbeten som avser uppförande av byggnader för bostadsändamål. Om arbetet däremot avser reparation, ombyggnad eller tillbyggnad av sådana byggnader är konsumenttjänstlagen tillämplig.

Utöver de nu angivna lagarna kan nämnas lagen (1984:81) om fastighetsmäklare, som innehåller både näringsrättsliga och civilrättsliga regler. Reglerna tillämpas på fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar bl.a. fastigheter. De civilrättsliga reglerna innebär bl.a. att mäklaren skall ge köparen och säljaren råd och upplysningar som de

kan behöva samt verka för att köparen får alla uppgifter av betydelse angående fastigheten och att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

Vid köp av fast egendom gäller reglerna i 4 kap. jordabalken (JB). Några särskilda bestämmelser som avser att skydda konsumenter finns inte i JB utan föreskrifterna om köparens och säljarens rättigheter och förpliktelser är desamma oavsett om avtalsparterna är näringsidkare eller privatpersoner. Om en konsuments förvärv av ett bostadshus inte faller under reglerna i JB kan den allmänna köplagen i stället vara tillämplig. Är det fråga om uppförande av ett hus gäller dock inte köplagen och inte heller några andra särskilda lagregler, utan rättsläget bestäms väsentligen av de standardavtal som allmänt tillämpas vid entreprenadverksamhet.

Regeringen har nyligen i proposition 1989/90:89 framlagt förslag till en ny konsumentköplag samt till vissa ändringar i konsumenttjänstlagen. Liksom nuvarande konsumentköplag skall den nya lagen inte tillämpas vid köp av färdiga byggnader men väl vid förvärv av husbyggnadssatser. Förslag till regler som främst tar sikte på att skydda konsumenterna vid förvärv av byggnader föreslås däremot i den nu aktuella propositionen 1989/90:77. Tillsammans kan förslagen i de båda propositionerna ses som en etapp i lagstiftningsarbetet på konsumentskyddsområdet. Förslagen utgör emellertid också delar av en större reform på köprättens område och skall då ses i samband med det förslag till en ny köplag avsedd att ersätta 1905 års köplag som regeringen våren 1989 framlade i proposition 1988/89:76 och som ännu inte slutbehandlats av riksdagen.

Till grund för förslagen i proposition 1989/90:77 ligger tre betänkan- den från 1983 års småhusköpsutredning, nämligen (SOU 1986:38) Förvärv av nya småhus, (SOU 1987:30) Fel i fastighet och (SOU 1988:66) Köp av byggnad på ofri grund, m.m.

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås lagändringar i syfte att förstärka skyddet för de konsumenter som genom köp eller entreprenadavtal förvärvar ett småhus från en näringsidkare. Vidare föreslås nya regler i fråga om köparens och säljarens rättigheter och skyldigheter vid fastighetsöverlåtelser i andra fall, exempelvis vid försäljning av en fastighet från en privatperson till en annan.

Konsumenter förvärvar ofta småhus från en näringsidkare genom entreprenadavtal som innebär att näringsidkaren skall uppföra småhuset åt konsumenten. För närvarande finns det inte några lagregler som direkt tar sikte på sådana förvärv. Det föreslås nu att de tvingande reglerna i konsumenttjänstlagen skall gälla också sådana entreprenadavtal. Beträffande fall då konsumenten i stället har köpt fastigheten av en näringsidkare föreslås att jordabalkens regler om fel och dröjsmål skall vara tvingande till konsumentens förmån. De berörda lagreglerna

skall dock inte vara tvingande, om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

Beträffande fastighetsköp i allmänhet betonas att köparens undersökningsplikt är av central betydelse för frågan om säljarens ansvar för fel i den fastighet som köpet avser. Det föreslås nu att köparens undersökningsplikt skall anges och preciseras i lagtexten. Vidare föreslås att en fastighetsköpare blir skyldig att inom skälig tid reklamera ett eventuellt fel på samma sätt som den som köper lös egendom. Förslaget innebär också att säljarens felansvar kommer att preskriberas tio år efter det att köparen tillträdde fastigheten.

I propositionen föreslås slutligen en ändring i förslaget till ny köplag i fråga om köp av byggnad på annans mark. Enligt ändringsförslaget skall jordabalkens felregler gälla i stället för motsvarande regler i köplagen när det är fråga om köp av en byggnad som uppförts för stadigvarande bruk.

Allmänna överväganden

En fastighetsöverlåtelse har som regel stor ekonomisk betydelse för både säljaren och köparen. Det sagda gäller inte minst vid köp av nya eller äldre småhus. I dagligt tal brukar man säga att den som köper en villa eller ett radhus gör sitt livs mest betydelsefulla affär. Många gånger är emellertid överlåtelsen väl så viktig för säljaren och särskilt då i de fall han är en privatperson. Det ligger därför i sakens natur att de bestämmelser som gäller vid småhusförvärv måste innebära en rättvis avvägning mellan parternas intressen. Som framhålls i propositionen är det också viktigt att reglerna är utformade på ett sådant sätt att de ger tydliga anvisningar om hur parterna bör förhålla sig och vad de bör tänka på i samband med överlåtelsen. Enligt utskottets mening torde de nuvarande reglerna i JB rörande köparens och säljarens rättigheter och förpliktelser generellt sett ha en tillfredsställande utformning. När det gäller överlåtelser av äldre småhus mellan privatpersoner, dvs. det stora flertalet småhusköp, tyder emellertid vunna erfarenheter på att bestämmelserna inte har en i alla avseenden tillräckligt tydlig utformning. Åtskilliga sådana överlåtelser har nämligen under senare år lett till tvister vid domstolarna. Tvisterna har i allmänhet rört frågan om säljaren skall stå ansvaret för faktiska fel i fastigheten eller om köparen bör bära ansvaret därför att han inte tillräckligt omsorgsfullt undersökt fastigheten.

Vid privatpersoners förvärv av nya småhus är situationen annorlunda än vad fallet är beträffande de äldre husen. Säljaren är här regelmässigt inte en privatperson utan en näringsidkare och avtalet mellan parterna avser inte alltid ett färdigbyggt småhus utan innebär ofta att byggnaden skall uppföras på entreprenad. Av den inledningsvis lämnade redogörelsen framgår att det för närvarande helt saknas lagregler om sådana entreprenadavtal. Om avtalet gäller försäljning av ett färdigbyggt hus är visserligen JB:s regler tillämpliga men några särskilda bestämmelser till skydd för konsumenter innehåller inte JB. Vid

nyproduktion av småhus finns dock, som närmare redovisas i propositionen, ett tillfredsställande konsumentskydd inom ramen för det statliga bostadsfinansieringssystemet. Detta konsumentskydd omfattar dock inte hela småhusproduktionen. Utanför skyddet faller sålunda frifinansierade permanentbostäder och alla fritidshus.

Mot den angivna bakgrunden kan utskottet ansluta sig till departementschefens uppfattning att de nuvarande reglerna i JB om köparens och säljarens rättigheter och skyldigheter behöver förtydligas. Det är också angeläget att konsumenterna får en starkare ställning på småhusmarknaden och då främst vid sådana småhusentreprenader där konsumentskyddet inom ramen för bostadsfinansieringssystemet inte gäller. Utskottet ser det som en fördel att en förstärkning av konsumentskyddet på detta område föreslås ske genom att det nuvarande undantaget i konsumenttjänstlagen beträffande arbeten som innefattar uppförande av bostadsbyggnader upphävs och att lagen således blir tillämplig på alla byggnadstjänster. Som utskottet framhöll i samband införandet av konsumenttjänstlagen (se bet. LU 1984/85:42) är nämligen likheterna ofta stora mellan avtal om arbeten som innefattar nyproduktion av bostadshus och avtal om andra byggnadsarbeten åt konsumenterna. Utskottet hade då den principiella uppfattningen att det hade varit önskvärt att en samtidig reglering för de olika typerna av byggnadsarbeten hade kunnat komma till stånd men ansåg att småhusköpsutredningens pågående arbete inte borde föregripas.

Utskottet behandlar i det följande de föreslagna ändringarna i jordabalken. De i propositionen framlagda förslagen till ändringar i konsumenttjänstlagen och i köplagen tar utskottet ställning till i samband med att utskottet behandlar proposition 1989/90:89 om ny konsumentköplag resp. proposition 1988/89:76 om ny köplag.

Ändringar i jordabalken

Enligt JB kan en fastighet vara behäftad med såväl faktiska fel som s.k. rättsliga fel och s.k. rådighetsfel. Med rättsliga fel avses bl.a. fel som består i att den köpta fastigheten besväras av en panträtt eller annan rättighet som köparen inte känt till och inte heller borde ha känt till. Närmare bestämmelser om rättsliga fel finns i 4 kap. 15–17, 21 och 22 §§ JB. Rådighetsfel, vilka regleras i 4 kap. 18 §, innebär att köparen till följd av offentlig myndighets beslut inte förvärvat den rådighet över fastigheten som han haft skäl att förutsätta. Ett faktiskt fel föreligger enligt 4 kap. 19 § när fastigheten i andra fall avviker från vad som kan anses utfäst eller från vad köparen med hänsyn till omständigheterna haft anledning att räkna med vid köpet. Den närmare innebörden av begreppet faktiska fel kan sammanfattningsvis sägas vara följande. Utgångspunkten är att fastigheten säljs sådan den är och att följaktligen köparen för att trygga sig får göra en undersökning av den före köpet. Säljaren svarar dock för det som kan anses utfäst liksom för att fastigheten är sådan som köparen äger räkna med på grund av vad som avhandlats vid köpet. Säljarens ansvar sträcker sig emellertid längre än så och omfattar även bristfälligheter som inte hänför sig till något vid

köpet berört förhållande under förutsättning att bristfälligheten är sådan att köparen enligt sakens natur inte haft anledning räkna med den och inte heller borde ha upptäckt den vid en undersökning (s.k. dolda fel).

Föreligger ett faktiskt eller rättsligt fel eller ett rådfel har köparen rätt att häva köpet eller kräva prisavdrag. Han har också rätt till ersättning för den skada han lidit. Samma påföljder kan tillämpas när säljaren vanvårdat den sålda fastigheten. Vid faktiska fel föreligger dock rätt till skadestånd endast om felet avser en egenskap som kan anses utfäst eller om säljaren förfarit svikligt. Om säljaren är i dröjsmål, dvs. inte frånträder fastigheten i tid, har köparen rätt till hävning och skadestånd.

I propositionen föreslås att i 4 kap. 19 § JB förs in en uttrycklig erinran om köparens undersökningsplikt vid faktiska fel. De grundläggande principerna bakom felansvaret föreslås däremot inte ändrade. Förslagen i propositionen innebär vidare bl.a. att rätten till skadestånd vid faktiska fel utvidgas till fall då säljaren varit försumlig samt att det införs en särskild regel om beräkning av prisavdrag. Slutligen föreslås att reglerna i 4 kap. JB om säljarens ansvar vid fel och dröjsmål m.m. blir tvingande till köparens förmån i de fall en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet säljer en fastighet till en konsument för huvudsakligen enskilt ändamål. Undantag härifrån görs dock när köparen tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

I motion L13 av Carl Frick (mp) kritiserar den fördelning av felansvaret som föreslås lagfäst i 4 kap. 19 § JB. Enligt motionären är det inte rimligt att lägga en större börda på köparen av en fastighet än på säljaren. Köparens undersökningsplikt bör därför balanseras av en upplysningsplikt för säljaren. Ingen av dessa plikter bör enligt motionären vara mera omfattande än den andra, och han kan inte acceptera att felbegreppet definieras på grundval av enbart köparens undersökningsplikt. Med hänvisning till det anförda yrkar motionären att riksdagen avslår propositionen i den del den avser förvärv av småhus mellan privatpersoner (yrkande 2) samt att riksdagen hos regeringen begär ett nytt lagförslag (yrkande 4).

Motionären vänder sig även mot förslagen i propositionen när det gäller konsumenters förvärv av nybyggda småhus. Han framhåller därvid att en fastighet bör var byggd på ett sådant sätt och vara i sådant skick att den är väl lämpad för boende under fastighetens hela livstid. Han hänvisar också till vad som anförts i motion 1989/90:L18, vilken väckts med anledning av proposition 1989/90:89 om ny konsumentköplag. I den motionen hävdas bl.a. att säljaren skall ha ett strikt produktansvar som sträcker sig över gränsen för varans tekniska livslängd som den har angivits vid köpet. Enligt motionären bör samma princip gälla vid förvärv av nybyggda småhus. I motionen yrkas såvitt nu är i fråga avslag på de föreslagna ändringarna i JB när det gäller konsumentköp av småhus (yrkande 1 delvis) och begärs nytt förslag till lagstiftning (yrkande 3 delvis).

Vad först gäller motionärens sist nämnda invändningar vill utskottet understryka att de föreslagna ändringarna i JB innebär en välbehövlig förstärkning av konsumentskyddet vid främst förvärv av frifinansierade permanentbostäder och fritidshus. Som tidigare berörts saknas vid sådana förvärv några särskilda regler till skydd för den enskilde köparen och han kan därför ha svårt att bl.a. freda sig mot olika klausuler varigenom näringsidkaren friskriver sig från ansvar för fel och brister i fastigheten. Även om det förhållandet att köparen är konsument kan beaktas vid bedömningen av vilken verkan sådana klausuler skall ha får konsumentens ställning enligt JB anses vara svag. Den konsument som däremot köper ett hus med statlig bostadsfinansiering garanteras ett i stort sett tillfredsställande skydd. Om de föreslagna ändringarna i JB genomförs kommer således den skillnad som i dag görs mellan olika husköpare att i inte oväsentlig mån försvinna. Ett tillgodoseende av motionärens önskemål skulle därmed medföra att skillnaderna kom att bestå under kanske mycket lång tid framöver eftersom den begärda utbyggnaden av säljarens ansvar — om den över huvud taget är realistisk — i vart fall inte torde kunna genomföras utan betydande tidsutdräkt och avsevärda kostnader och svårigheter. Ett sådant steg är utskottet inte berett att förorda.

När det här efter gäller motionärens kritik mot felansvaret enligt JB vill utskottet framhålla att motionärens argumentering synes bygga på en missuppfattning av den roll som undersökningsplikten spelar. Undersökningsplikten medför att köparen står risken för fel som varit möjliga att upptäcka. Undersökningsplikten har således givits den funktionen i regelsystemet att det med ledning av den skall gå att avgöra vem av säljaren eller köparen som skall bära ansvaret för fel i fastigheten. I och för sig skulle detta ansvar ha kunnat läggas på säljaren genom att säljaren ålades en upplysningsplikt beträffande upptäckbara fel. Om man, som motionären önskar, inför en upplysningsplikt för säljaren som helt motsvarar undersökningsplikten för köparen kommer emellertid de båda skyldigheterna att uppväga varandra, och de kommer inte att fylla syftet att ge svar på frågan om vem som skall ta det ekonomiska ansvaret för ett upptäckbart fel. För utskottet står det därför klart att den av motionären efterfrågade ordningen inte är möjlig att genomföra. Det sagda innebär emellertid inte att en underlåtenhet från säljarens sida att upplysa om fel som han känt till helt skulle sakna betydelse. Som anförs i propositionen (s. 61) bör nämligen säljaren inte kunna åberopa att köparen har eftersatt sin undersökningsplikt om förtigandet av felet innefattar ett svikligt förledande av motparten eller annat ohederligt förfarande. På grund av det anförda anser utskottet att vad motionären anför till stöd för sitt yrkande om avslag på propositionen och nytt lagförslag inte bör vinna beaktande. Inte heller i övrigt finns det anledning att tillmötesgå motionären.

Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motion L13 yrkandena 1 och 3 delvis samt 2 och 4.

Som ovan angivits föreslås i propositionen att i JB förs in en regel om hur prisavdraget skall beräknas. Enligt den nya regeln (4 kap.

19 c §) skall avdrag på köpeskillingen beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet vid tillträdet mellan fastighetens värde i felaktigt och i avtalsenligt skick. I propositionen poängteras (s. 64) att paragrafen inte innefattar någon nyhet i sak, eftersom regeln torde överensstämma med gällande rätt och också motsvarar vad som gäller enligt köprätten i övrigt.

I motion L12 av Siw Persson och Erling Bager (båda fp) begärs att någon lagregel i enlighet med förslaget i propositionen inte skall införas. Ett skäl mot en sådan regel är enligt motionärerna att det kan vara mycket svårt att fastställa fastighetens värde vid tillträdet i fall då felet visar sig senare, kanske flera år efter tillträdet. En strikt tillämpning av den föreslagna beräkningsregeln kan i sådana fall leda till att köpare av mögel- och fuktskadade fastigheter åsamkas mycket stora förluster. Regeln sägs vara uttryck för ett alltför statiskt tänkande, och motionärerna vill att hänsyn i stället skall tas till en progressiv och dynamisk utvecklingseffekt under ett längre tidsförlopp. Närmast till hands ligger härvid en lösning enligt skadeståndsrättsliga principer. Motionärerna anmärker vidare att begreppet "avtalsenliga priset" inte alltid är entydigt med den i skriftlig handling dokumenterade köpeskillingen. I stället för en lagbunden beräkningsregel vill motionärerna därför att bedömningen skall överlåtas till rättspraxis så att en prövning kan ske i det enskilda fallet. I motionen yrkas att riksdagen avslår förslaget att i 4 kap. JB införa en ny 19 c § med den lydelse som angivits i propositionen.

Som utskottet redan tidigare berört är det allmänt sett av värde att principerna för köparens och säljarens rättigheter och skyldigheter vid ett fastighetsköp kan utläsas direkt ur lagtexten. Utskottet kan därför inte dela motionärernas uppfattning att frågan om beräkningen av prisavdrag inte bör lagregleras utan även i fortsättningen överlåtas åt rättspraxis. I sammanhanget bör det också påpekas att, såsom ovan angivits, den nya regeln i sak överensstämmer med den praxis som har utbildats. Ett avslag på förslaget i propositionen skulle inte ha någon inverkan på gällande rätt och den av motionärerna önskade förändringen av rättsläget skulle således inte uppnås.

När det gäller utformningen av den föreslagna beräkningsregeln kan givetvis den frågan ställas om beräkningen av prisavdraget kan göras på ett mera adekvat och rättvist sätt än vad som hittills varit fallet. Det måste då beaktas att rätt till prisavdrag föreligger inte bara vid faktiska fel utan också vid rättsliga fel och rådighetsfel och att prisavdragets storlek i de olika fallen bör beräknas enligt enhetliga normer. Av betydelse är vidare att 4 kap. 11 § JB som huvudregel föreskriver att ansvaret för fastighetens skick övergår från säljaren till köparen i och med att denne tar fastigheten i besittning. Enligt utskottets mening är det naturligt att beräkningen av prisavdraget knyts an till köparens tillträde. Generellt sett ligger det även i båda parternas intresse att prisavdraget skall bestämmas med hänsyn till förhållandena vid en viss bestämd tidpunkt. Utskottet kan hålla med motionärerna om att det med en sådan ordning kan uppkomma svårigheter när det gäller att fastställa prisavdraget för fel som visat sig först lång tid efter tillträdet.

Att som motionärerna påpekar det avtalade priset kan avvika från vad som angetts i köpehandlingen är däremot en omständighet som inte har relevans vid bedömningen av prisavdragets storlek. Köp av fast egendom är nämligen en formbunden rättshandling och är i sin helhet ogiltigt om köpeskillingen inte upptagits till rätt belopp. Utskottet vill understryka att innebörden av den föreslagna regeln — liksom av gällande rätt — inte är att de berörda svårigheterna alltid skall leda till att köparen får en för låg kompensation för felet. Tvärtom framhålls i propositionen (s. 65) — i linje med tidigare gjorda uttalanden av högsta domstolen (se t.ex. NJA 1988 s. 1) — att det i många fall torde vara nödvändigt att beräkna prisavdragets storlek efter en skönsmässig bedömning, varvid en utredning om kostnaderna för felets avhjälpande kan tjäna som vägledning. Motionärernas önskemål om en för det enskilda fallet anpassad beräkningsmetod kan härigenom anses delvis tillgodosett.

Med anledning av vad som anförs i motionen vill utskottet vidare erinra om att köparen har möjlighet att i vissa fall få ersättning för sina skador av säljaren. Som framhålls i propositionen utesluter nämligen prisavdraget inte att köparen dessutom kräver skadestånd på grund av felet. Skadeståndet får dock i det fallet inte omfatta förlust till den del som kompenseras genom prisavdrag. Köparens rätt till skadestånd föreslås i propositionen bli utökad i förhållande till vad som nu gäller. Skadestånd skall liksom hitintills kunna utgå om fastigheten avviker från vad som är utfäst men därutöver skall köparen ha rätt till ersättning om felet eller förlusten beror på försumlighet från säljarens sida. För närvarande fordras att säljaren förfarit svikligt. Den utökade skadeståndsmöjligheten innebär att säljaren kan bli ersättningsskyldig om han borde haft kännedom om ett s.k. dolt fel och borde ha upplyst köparen om felet (prop. s. 52). Därigenom får också de som köpt fukt- och mögelskadade hus i framtiden bättre möjligheter att skadeståndsvägen få kompensation för de kostnader och olägenheter som en fukt- eller mögelskada kan föra med sig.

Vid bedömningen av frågor rörande fukt- och mögelskadade småhus måste också uppmärksammas de särskilda stödformer som tillkommit för att bistå ägare till sådana hus. Den 1 januari 1986 inrättades i det syftet en särskild nämnd — småhusskadenämnden — i enlighet med ett avtal som staten ingått med Svenska kommunförbundet och vissa byggproducenter (prop. 1985/86:48, bet. BoU 6). Samtidigt bildades en statlig fond för avhjälpande av fukt- och mögelskador i småhus och därmed sammanhängande frågor. Avtalet gäller i huvudsak skador på hus som under tiden den 1 september 1975—den 31 augusti 1985 sålts till eller uppförts på entreprenad åt en enskild konsument enligt avtal med något av byggproducentföretagen eller med en kommun eller ett kommunalt företag. Småhusskadenämnden kan besluta att medel som staten och byggproducenterna gemensamt ställer till förfogande skall få användas för åtgärder som skall få skadade hus att fungera tillfredsställande som bostad. Finner nämnden att skadan beror på vårdslöshet av företaget, skall skadan avhjälpas av företaget. Är så inte fallet träder staten in och betalar reparationskostnaderna. Styrelsen för den statliga

fonden har därvid att fullgöra de förpliktelser som småhusskadenämndens beslut innebär. Husägaren skall själv svara för reparationskostnaderna intill ett basbelopp.

Vid sidan av de skadefall som omfattas av det nämnda avtalet kan staten genom fonden i vissa situationer ge stöd för att avhjälpa fukt- och mögelskador i småhus. Ett sådant stöd kan utgå till småhusägare som t.ex. förvärvat sitt småhus från ett företag som inte omfattas av det ovannämnda avtalet eller från ett företag som försatts i konkurs. Även i dessa fall får ägaren själv svara för en del av reparationskostnaden, vanligen med ett belopp som motsvarar ett basbelopp.

Fondstyrelsen har vidare möjlighet att lämna ett socialt motiverat stöd i vissa andra fall än de nu nämnda. När huvudreglerna för stöd inte är tillämpliga kan bidrag således lämnas för att avhjälpa mer omfattande fukt- och mögelskador. Sådant bidrag får dock lämnas endast till den del kostnaderna för åtgärderna inte kan bäras av huset i ombyggt skick, vilket innebär att fastighetsägaren i första hand är hänvisad till att utnyttja fastighetens kreditvärde på lånemarknaden. För att bidrag skall kunna utgå krävs dessutom att huset är yngre än 30 år, att huset inte är upplåtet med hyres- eller bostadsrätt samt att kostnaden för åtgärderna är skäliga med hänsyn till arbetenas art och omfattning.

Med hänsyn till vad utskottet nu anfört bör motion L12 inte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Den skadeståndsskyldighet som enligt 4 kap. JB åvilar säljaren av en fastighet på grund av fel, dröjsmål m.m. omfattar inte bara direkta skador utan också olika följdförluster som kan uppkomma. Sådana s.k. indirekta skador kan bestå i exempelvis att köparen haft utgifter för en annan bostad medan felet i fastigheten reparerades. Bestämmelserna om köparens och säljarens rättigheter och förpliktelser är för närvarande dispositiva, dvs. säljaren och köparen kan komma överens om annat än som följer av lagreglerna, exempelvis när det gäller skadeståndsskyldighetens omfattning. I propositionen föreslås att i 4 kap. JB införs en ny paragraf, 19 d §, varigenom bestämmelserna om bl.a. köparens rätt till skadestånd blir tvingande till konsumentens förmån när en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet sålt en fastighet till honom för huvudsakligen enskilt ändamål.

Som tidigare berörts innebär propositionen också att konsumenttjänstlagen skall bli tillämplig på arbeten som avser uppförande av bostadshus. Enligt 31 § konsumenttjänstlagen i dess nuvarande lydelse är näringsidkaren skyldig att ersätta konsumenten för skada som denne tillfogas på grund av fel eller dröjsmål i samband tjänstens utförande. Ersättningsskyldigheten gäller också skada på föremålet för tjänsten eller annan egendom som tillhör konsumenten eller någon medlem av hans familj. Skadeståndsbestämmelserna är liksom övriga regler i konsumenttjänstlagen tvingande till konsumentens förmån. När det gäller ersättningsskyldigheten på grund av fel eller dröjsmål får dock konsumenten och näringsidkaren träffa avtal om att ersättningen inte skall omfatta förlust i näringsverksamhet. Som skäl för friskrivningsmöjligheten anfördes under förarbetena till konsumenttjänstlagen (prop.

1984/85:110, bet. LU 42) att en sakskada som omfattas av skadeståndsansvaret kan drabba egendom som i större eller mindre utsträckning används i den skadelidandes näringsverksamhet samt medföra kostnader och andra förluster i näringsverksamheten. Som ett exempel nämndes att konsumenten driver en frisérsalong i familjens bostadshus samt att en felaktigt utförd rörinstallation avseende bostadsutrymmena leder till vattenskador på salongens utrustning och till att rörelsen måste hållas stängd under någon tid. Dessa skador och de förluster som följer härav ansågs inte drabba några egentliga konsumentintressen, och det framhölls att om rörinstallationen hade avsett utrustning för frisérsalongen skulle näringsidkaren haft rätt att begränsa sitt ansvar för skadorna. Motsvarande betraktelsesätt gjorde sig gällande också när det gällde följderna av fel eller dröjsmål från näringsidkarens sida. Lika väl som en sakskada kunde således en felaktigt eller för sent utförd rörinstallation leda till att frisérsalongen måste hållas stängd. Det framhölls också att skador och förluster i näringsverksamhet kan ha en helt annan omfattning och ekonomisk räckvidd än de skador som en konsument kan drabbas av på grund av fel eller dröjsmål.

En följd av att konsumenttjänstlagen nu föreslås bli tillämplig på småhusentreprenader blir således att näringsidkaren får möjlighet att träffa avtal med konsumenten om att skador och förluster i näringsverksamhet som uppkommer på grund av fel eller dröjsmål inte skall omfattas av ersättningskyldigheten. Någon motsvarande möjlighet till friskrivning föreligger däremot inte enligt de föreslagna bestämmelserna i JB. Enligt utskottets mening ter sig denna olikhet inte motiverad. Från både konsumentens och näringsidkarens synpunkt är det inte någon avgörande skillnad mellan exempelvis det fallet att en näringsidkare begått ett fel i samband med uppförandet av ett småhus och det fallet att näringsidkaren sålt ett felaktigt hus. I båda fallen kan bristen leda till att konsumenten måste hålla sin i huset bedrivna rörelse stängd under den tid felet repareras. Utskottet anser därför att det i JB bör öppnas en möjlighet till friskrivning från förluster i näringsverksamhet. En bestämmelse härom bör lämpligen införas i ett tredje stycke i den föreslagna 19 d § och utformas så att näringsidkaren och konsumenten utan hinder av första stycket kan träffa avtal om att ersättning för skada enligt 12—19 §§ ej skall omfatta förlust i näringsverksamhet.

Utöver det anförda föranleder förslaget till ändring i JB inte några uttalanden från utskottets sida.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *avslag på regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken*

att riksdagen avslår motion 1989/90:L13 yrkandena 1 delvis och 3 delvis samt yrkandena 2 och 4,

res. (mp)

2. beträffande *prisavdrag*

att riksdagen med avslag på motion 1989/90:L12 antar det i proposition 1989/90:77 framlagda förslaget till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 4 kap. 19 c §,

3. beträffande *regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i övrigt*

att riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i den mån det inte omfattas av vad utskottet hemställer under moment 2 ovan med den ändringen att i 4 kap. 19 d § i lagförslaget införs ett nytt, tredje stycke med följande lydelse:

Näringsidkaren och konsumenten kan utan hinder av första stycket träffa avtal om att ersättning för skada enligt bestämmelserna i 12—19 §§ ej skall omfatta förlust i näringsverksamhet.

Stockholm den 8 maj 1990

På lagutskottets vägnar

Rolf Dahlberg

Närvarande: Rolf Dahlberg (m), Lennart Andersson (s), Owe Andréasson (s), Ulla Orring (fp), Martin Olsson (c), Inger Hestvik (s), Allan Ekström (m), Bengt Kronblad (s), Gunnar Thollander (s), Ewy Möller (m), Bengt Harding Olson (fp), Elisabeth Persson (vpk), Elisabet Franzén (mp), Anita Jönsson (s), Maj-Inger Klingvall (s), Karin Starrin (c) och Sven-Åke Nygårds (s).

Reservation

Avslag på regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken (mom. 1)

Elisabet Franzén (mp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 7 börjar med "Vad först" och slutar med "och 4" bort ha följande lydelse:

Vad först gäller frågan om konsumentskyddet vid förvärv av småhus vill utskottet som en väsentlig brist i propositionen framhålla att frågan inte alls betraktas utifrån de synpunkter som varit rimliga i en tid av pågående ekologiska katastrofer. Enligt utskottets uppfattning är det naturligt att en ny konsumenträttslig lagstiftning även på det nu aktuella område sätts in ett ekologiskt perspektiv så att förhållandet mellan konsument och säljare kan präglas av ett ömsesidigt långsiktigt ansvarstagande. Ett sådant synsätt främjar i längden konsumenternas intressen och leder till att helt andra krav än i dag kommer att ställas på näringsidkarna. Dessa måste sålunda åläggas ett långtgående ansvar

för de hus som de uppför, och ansvaret bör i princip sträcka sig över husets hela livslängd. Som framhålls i motion L13 bör nämligen småhus och andra fastigheter vara byggda på sådant sätt och vara i sådant skick att de är väl lämpade för boende under hela fastighetens livstid.

Till utveckling av det nu sagda vill utskottet, i likhet med motionären i motion L13, understryka att ett hus undergår tre stadier under sin livstid: uppförandeskedet, brukandeskedet och rivningsskedet. Under *brukandeskedet* kan huset genomgå förändringar. Det kan byggas om, byggas till, repareras eller förändras på annat sätt. Husens livslängd kan variera högst betydligt. Genom förändringsarbeten kan varje tidsperiod sätta sin prägel på ett hus, något som är mycket vanligt. Nya material kommer till användning. Gamla beprövade byggnadsmetoder ersätts med nya.

Under äldre tid var det vanligt att man byggde sitt eget hus. Numera byggs husen i stället oftast av företag, hyresvärdar och andra näringsidkare. De boende har i praktiken reducerats till konsumenter eller hyresgäster. Erfarenheterna har visat att det finns behov av skyddsregler för dessa kategorier, vilka har en underlägsen ställning i förhållande till den professionelle motparten.

Människor får ofta en positiv känslomässig bindning till sitt hus och till sin bostad. Goda hus är värda att tycka om. Det goda huset, med en god livsmiljö, ger trygghet och välfärd. Även hus med brister kan vara värda att tycka om. Tyvärr är det inte alltid så att hus har god livsmiljö. Orsakerna till detta kan var många: vatten och fukt, rötangrepp, mögel, svampangrepp, råttor och andra skadedjur, olämpliga hustyper med hänsyn till grundförhållanden eller annan olämplig konstruktion, olämplig sammansättning av byggnadsmaterial, luftföroreningar, buller, trafikstörningar, störande grannar och andra störningar, radonförekomst eller brist på tjänligt dricksvatten.

Sådana skador och andra brister som innebär att huset inte har en god miljö kan vara synliga och kända men behöver inte vara det. Någon måste som regel ta ansvar för skador och andra brister. För att klara konflikten mellan förutsatta motstående intressen i ett avtalsförhållande utgår svensk rätt från undantaget, nämligen att ingen vill ta ansvar för felaktigheterna.

Rättspraxis är rikhaltig när det gäller mål om fel i fast egendom. Trots detta är det i förhållandevis få fall som ett husköp leder till tvist eller process. Flertalet köpare och säljare av hus är nöjda med sina affärer, vilket kan bero på flera olika orsaker. Det kan t.ex. vara så att det över huvud taget inte finns någon skada eller annan brist, båda parter eller i vart fall köparen kan ha känt till felet och hänsyn har tagits härtill vid köpet, köparen kan efter köpet ha upptäckt ett fel men inte funnit anledning att göra sak av det eller det kan vara fråga om en skada eller annan brist som ännu inte har upptäckts.

Enligt utskottets mening är det rimligt att vid överlåtelse av en fastighet mellan privatpersoner inte lägga en större börda på den ena parten än på den andra. Om någon av parterna trots allt bör ha ett

större ansvar torde det — som också framhålls i motion L13 — dock ligga närmare till hands att lägga ansvaret på säljaren, som ju regelmässigt känner till fastigheten bättre än köparen.

Det anförda leder utskottet till uppfattningen att säljaren bör ha en upplysningsplikt gentemot köparen och att köparen å sin sida bör ha en undersökningsplikt. Ingen av dessa båda plikter bör vara mera omfattande än den andra. Utskottet kan därför inte acceptera att, såsom skett i propositionen, felbegreppet definieras på grundval av köparens undersökningsplikt. Regeringens förslag bör därför avslås inte bara i fråga om konsumentköp av småhus utan även vad gäller förvärv mellan privatpersoner. Riksdagen bör vidare anmoda regeringen att återkomma med nytt förslag till lagstiftning på båda dessa områden, varvid hänsyn bör tas till utskottets nu redovisade uppfattning.

dels att utskottets hemställan under moment 1 bort ha följande lydelse:

1. *beträffande avslag på regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken*

att riksdagen med bifall till motion 1989/90:L13 yrkande 1 delvis och 3 delvis samt yrkandena 2 och 4 dels avslår det i proposition 1989/90:77 framlagda förslaget till lag om ändring i jordabalken, dels som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken;

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att 4 kap. 11 – 13, 15, 19 och 27 §§ skall ha följande lydelse,
dels att det i balken skall införas fyra nya paragrafer, 4 kap. 19 a – 19 d §§,
av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

11 §

Säljaren står faran för att fastigheten av våda skadas eller försämrats medan den fortfarande är i säljarens besittning. Faran ligger dock på köparen, om fastigheten ej tillträtts till följd av dröjsmål på köparens sida.

Har fastigheten skadats eller försämrats på grund av händelse för vilken säljaren står faran, får köparen göra avdrag på köpeskillingen eller, om *ej* skadan är av *ringa* betydelse, häva köpet. Väckes ej talan om hävning inom ett år från det tillträde skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Har fastigheten skadats eller försämrats på grund av händelse för vilken säljaren står faran, får köparen göra avdrag på köpeskillingen eller, om skadan är av *väsentlig* betydelse, häva köpet. Väckes ej talan om hävning inom ett år från det tillträde skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

12 §

Har fastigheten efter köpet skadats eller försämrats genom säljarens vanvård eller vållande, får köparen göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Han har dessutom rätt till ersättning för skada. *Om skadan är av ringa betydelse, får köpet hävas endast om säljaren förfarit svikligt.*

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.

Väckes ej talan om hävning inom ett år från det tillträdet skedde, är rätten till sådan talan förlorad, om ej säljaren *förfarit svikligt*.

Väckes ej talan om hävning inom ett år från det tillträdet skedde, är rätten till sådan talan förlorad, om ej säljaren *handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder*.

13 §

Underlåter säljaren utan skäl att avträda fastigheten i rätt tid, skall han ersätta köparen dennes skada. Köparen får även häva köpet, om *ej* dröjsmålet är av *ringa* betydelse.

Underlåter säljaren utan skäl att avträda fastigheten i rätt tid, skall han ersätta köparen dennes skada. Köparen får även häva köpet, om dröjsmålet är av *väsentlig* betydelse.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

15 §

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. *Om skadan är av ringa betydelse, får köpet hävas endast om säljaren förfarit svikligt.*

Väckes ej talan om hävning inom ett år från den dag då tiden för sökande av lagfart utgick eller, om lagfart då var sökt, den dag då slutligt beslut i lagfartsärendet vann laga kraft, är rätten till sådan talan förlorad, om ej säljaren förfarit svikligt.

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.*

Väckes ej talan om hävning inom ett år från den dag då tiden för sökande av lagfart utgick eller, om lagfart då var sökt, den dag då slutligt beslut i lagfartsärendet vann laga kraft, är rätten till sådan talan förlorad, om ej säljaren *handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.*

19 §

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 egenkap som kan anses utfäst eller säljaren förfarit svikligt.

Om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsetta vid köpet, tillämpas vad som sägs i 12 § om köparens rätt att göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst.

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

19 a §

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).

Utän hinder av första stycket får köparen åberopa att fastigheten är

felaktig, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

*Har köparen avsänt ett meddelande som anges i första stycket på ett ändamålsenligt sätt, får meddelandet åberopas även om det förse-
nas, förvanskas eller inte kommer fram.*

19 b §

*Köparens fordran på grund av fel i fastigheten preskriberas tio år efter det att han har tillträtt fastigheten, om inte preskriptionen avbryts dess-
förinnan.*

19 c §

Ett avdrag på köpeskillingen skall beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för tillträdet mellan fastighetens värde i felaktigt och i avtalsenligt skick.

19 d §

En näringsidkare som i sin yrkesmässiga verksamhet sålt en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål får inte mot konsumenten åberopa ett köpevillkor som i jämförelse med bestämmelserna i 11–19 c §§ är till nackdel för denne.

Första stycket gäller inte om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

27 §

Har köparen erhållit inteckning eller upplåtit panträtt i fastigheten, får han häva köpet endast när han erlagt så mycket av köpeskillingen att säljaren kan innehålla belopp som svarar mot vad som kan komma att utgå ur fastigheten på grund av inteckningen eller pantsättningen. Om vad som köparen erlagt av köpeskillingen ej förslår, får han häva köpet endast om han betalar skillnaden. Avser inteckningen även fastighet som icke ingick i köpet, får köparen häva köpet endast om han dessutom ombesörjt, att det gemensamma ansvaret upplösts.

Om köparen upplåtit annan rättighet och denna väsentligt minskar fastighetens värde eller dess an-

Om köparen upplåtit annan rättighet och denna väsentligt minskar fastighetens värde eller dess an-

Nuvarande lydelse

vändbarhet i säljarens hand eller om eljest fastigheten väsentligt försämrats eller på annat sätt nedgått i värde på grund av åtgärd eller annan omständighet, som är att hänföra till köparen eller beror av denne, får köparen häva köpet endast om säljaren *förfarit svikligt*.

Föreslagen lydelse

vändbarhet i säljarens hand eller om eljest fastigheten väsentligt försämrats eller på annat sätt nedgått i värde på grund av åtgärd eller annan omständighet, som är att hänföra till köparen eller beror av denne, får köparen häva köpet endast om säljaren *får ersättning för värdeminskningen*.

1989/90:LU36

Bilaga

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller dock äldre bestämmelser.