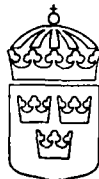


# Regeringens proposition

1989/90: 77

om konsumentskyddet vid förvärv av  
småhus m. m.



Prop.  
1989/90: 77

---

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 1 februari 1990.

På regeringens vägnar

*Ingvar Carlsson*

*Laila Freivalds*

## 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 felansvaret vid fastighetsöverlåtelse i andra fall, exempelvis vid försäljning av en fastighet från en privatperson till en annan.

Konsumenter förvärvar ofta småhus från 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 avtalskydd 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.

Prop. 1989/90: 77

Lagförslagen i denna proposition har granskats av lagrådet. Propositionen innehåller därför tre huvuddelar: lagrådsremissen (s. 12), lagrådets yttrande (s. 71) och föredragande statsrådets ställningstagande till lagrådets synpunkter (s. 84).

Den som vill ta del av samtliga skäl för lagförslagen måste därför läsa alla tre delarna.

# 1 Förslag till

## Lag om ändring i jordabalken;

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>  
*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 försämrans 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.*

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

<sup>1</sup> 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 egenskap 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 beskaflenheten 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).*

*Utan hinder av första stycket får köparen åberopa att fastigheten är*

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

*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 avtals-  
skydd 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-

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*.

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*.

---

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

## Lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716);

Härigenom föreskrivs att 1, 3, 10 och 45 §§ konsumenttjänstlagen (1985:716) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 1 §

Denna lag gäller avtal om tjänster som näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet utför åt konsumenter huvudsakligen för enskilt ändamål i fall då tjänsten avser

1. arbete på lösa saker, dock ej behandling av levande djur,

2. arbete på fast egendom, på byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker, *dock ej arbete som avser uppförande av byggnader för bostadsändamål eller annat arbete som den som uppför byggnaden har åtagit sig att utföra i samband därmed,*

2. arbete på fast egendom, på byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker,

3. förvaring av lösa saker, dock ej förvaring av levande djur.

## 3 §

Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för konsumenten är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

*Första stycket gäller inte vid tjänster som avses i 1 § 2, om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtals-skydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.*

## 10 §

Tjänsten skall vidare anses felaktig, om resultatet avviker från sådana uppgifter av betydelse för bedömningen av tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet som kan antas ha inverkat på avtalet och som i samband med avtalets ingående eller annars vid marknadsföring har lämnats

1. av näringsidkaren,

2. av någon annan näringsidkare eller av en branschförening eller liknande organisation för näringsidkarens räkning, eller

3. av en leverantör av material till tjänsten eller av någon annan i tidigare led.

Första stycket gäller *ej* i fråga om uppgifter som i tid har rättats på ett tydligt sätt.

Första stycket gäller *inte* i fråga om uppgifter som i tid har rättats på ett tydligt sätt *och inte heller om näringsidkaren varken kände till eller borde ha känt till uppgifterna.*

## 45 §

Skall betalning enligt avtalet ske helt eller delvis innan tjänsten har utförts och betalar inte konsumenten i rätt tid, får näringsidkaren inställa

arbetet till dess att konsumenten betalar. Om det följer av avtalet att konsumenten skall medverka till tjänstens utförande och han inte i rätt tid lämnar sådan medverkan som utgör en väsentlig förutsättning för utförandet, får näringsidkaren inställa arbetet till dess att konsumenten lämnar sin medverkan.

Har tjänsten påbörjats, är näringsidkaren dock skyldig att såvitt möjligt utföra arbete som inte kan uppskjutas utan risk för allvarlig skada för konsumenten.

Har tjänsten påbörjats, är näringsidkaren dock skyldig att såvitt möjligt utföra arbete som inte kan uppskjutas utan risk för allvarlig skada för konsumenten, *om inte arbetet medför väsentliga kostnader eller olägenheter för näringsidkaren.*

Inställer näringsidkaren arbetet enligt första stycket, har han rätt till ersättning för kostnader och andra förluster som detta åsamkar honom, om konsumenten inte visar att dröjsmålet ej beror på försummelse på hans sida.

---

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

## ändring i förslaget till köplag;

Härigenom föreskrivs att 1 § köplagen skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse<sup>1</sup>*

*Föreslagen lydelse*

## 1 §

Denna lag gäller köp av lös egendom.

Lagen gäller i tillämpliga delar även byte av lös egendom.

Lagen gäller inte överlåtelse av tomträtt.

*Vid köp av byggnad som uppförts för stadigvarande bruk gäller i stället för bestämmelserna i 3, 13, 17–21 samt 30–40 §§ vad som föreskrivs i 4 kap. 11, 12 och 18–19 d §§ jordabalken. Om en tomt-rättsupplåtelse enligt 13 kap. 5 § jordabalken har innefattat överlåtelse av en byggnad, gäller de nämnda bestämmelserna i jordabalken dock inte om något annat följer av 13 kap. 8 § jordabalken.*

<sup>1</sup> Lydelse enligt prop. 1988/89: 76.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 26 oktober 1989

Närvarande: statsministern Carlsson, ordförande, och statsråden S. Andersson, Göransson, Gradin, Hellström, Johansson, Hultström, G. Andersson, Lönnqvist, Thalén, Nordberg, Engström, Freivalds, Wallström, Lööw, Persson

Föredragande: statsrådet Freivalds

## Lagrådsremiss om konsumentskyddet vid förvärv av småhus m. m.

### 1 Inledning

År 1983 tillkallades en kommitté med uppdrag att utreda frågor om förbättrat konsumentskydd vid förvärv av småhus m. m. (se Dir. 1983:01). Kommittén (justitierådet Johan Lind, ordförande, samt riksdagsledamöterna Allan Ekström och Bengt Silfverstrand) antog namnet 1983 års småhusköpsutredning.

Utredningen har avgivit betänkandena (SOU 1986:38) Förvärv av nya småhus, (SOU 1987:30) Fel i fastighet samt (SOU 1988:66) Köp av byggnad på ofri grund m. m. Betänkandena har remissbehandlats. Till protokollet i detta ärende bör fogas dels betänkandenas sammanfattningar som *bilagor 1 – 3*, dels lagförslagen i betänkandena som *bilagor 4 – 6*, dels en förteckning över de remissinstanser som yttrat sig över 1986 års betänkande som *bilaga 7*. En sammanställning av remissyttrandena över 1987 års betänkande bör tas till protokollet i detta ärende som *bilaga 8*. Vidare bör en sammanställning av remissyttrandena över 1988 års betänkande såvitt gäller avsnitt 1 Köp av byggnad på ofri grund tas till protokollet i detta ärende som *bilaga 9*. En sammanställning av remissyttrandena över 1986 års betänkande finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (Dnr 1652–86).

I förevarande lagstiftningsärende avser jag att ta upp de av utredningen behandlade frågorna om konsumentskyddet vid förvärv av småhus m. m.

I 1988 års betänkande behandlas även frågan om överlåtelseförbud m. m. vid fastighetsköp samt frågan om oriktig köpeskilling vid sådant köp. Utredningens förslag i dessa delar tar jag inte upp i detta lagstiftningsärende.

### 2.1 Allmänna utgångspunkter

#### 2.1.1 Gällande lagregler

I slutet av 1960-talet påbörjades i Sverige ett omfattande arbete för att på olika sätt förbättra skyddet för konsumenterna. Den lagstiftning som detta arbete har lett fram till är av såväl marknadsrättslig som civilrättslig natur.

Inom den marknadsrättsliga konsumentlagstiftningen märks främst marknadsföringslagen (1975:1418) och lagen (1971:112) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden. Lagarna kan bli tillämpliga bl. a. vid marknadsföringsåtgärder och erbjudanden som rör konsumenters förvärv av småhus. Den nuvarande civilrättsliga konsumentlagstiftningen berör däremot endast i begränsad utsträckning konsumenternas förvärv av småhus.

Konsumenttjänstlagen (1985:716) gäller således inte arbete som avser uppförande av byggnader för bostadsändamål. Lagen gäller inte heller annat arbete som den som uppför byggnaden har åtagit sig att utföra i samband därmed. Dessa tjänster hölls utanför konsumenttjänstlagens tillämpningsområde i avvaktan på småhusköpsutredningens arbete (se prop. 1984/85:110 s. 35). Konsumenttjänstlagen gäller däremot vid s. k. ROT-arbeten, dvs. reparationer, ombyggnader och tillbyggnader. Konsumentköplagen (1973:877) kan bli tillämplig när en konsument köper en husbyggsats men däremot inte när konsumenten förvärvar en färdig byggnad. Det sistnämnda gäller vare sig byggnaden är lös eller fast egendom. Den nya konsumentköplag som jag senare i dag kommer att föreslå har samma tillämpningsområde som den nu gällande när det gäller byggnader och husbyggsatser.

Reglerna om köp av fast egendom finns i 4 kap. jordabalken. Av särskilt intresse i detta sammanhang är reglerna i 4 kap. 10–27 §§ om säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser. Här finns inte några regler som särskilt tar sikte på konsumentskyddet. Den grundläggande dispositiva regeln i 4 kap. 19 § jordabalken om fel i fastighet gäller alltså även när en konsument för privat bruk köper en bostadsfastighet av en näringsidkare i dennes yrkesmässiga verksamhet. Att det är fråga om ett konsumentförhållande torde dock kunna beaktas vid bedömningen av om säljaren med befriande verkan kan friskriva sig från felansvaret (jfr NJA 1975 s. 545 och 1981 s. 400). Reglerna i 4 kap. jordabalken gäller också vid överlåtelse av tomträtt (se 13 kap. 7 § jordabalken).

Om en konsuments köp av en bostadsbyggnad är av sådant slag att det inte faller in under reglerna i 4 kap. jordabalken omfattas det i stället av den allmänna köplagen. Är det fråga om uppförande av hus gäller dock inte köplagen. Den lagen gäller inte ens om näringsidkaren skall tillhandahålla materialet till byggnaden (se 2 § i 1905 års köplag; motsvarande enligt 2 § första stycket 1 förslaget till ny köplag enligt prop. 1988/89:76). Det finns för närvarande inte några lagregler om dessa konsumenttjänster (entreprenader). Rättsläget bestäms väsentligen av de standardavtal som tillämpas på marknaden.

De olika former av entreprenader som förekommer brukar indelas i totalentreprenad, generalentreprenad och delad entreprenad. Totalentreprenad föreligger då beställaren sluter avtal med en enda entreprenör. Denne skall då svara för såväl byggnadens projektering som dess uppförande. Generalentreprenad föreligger då beställaren själv, vanligen genom en konsult, svarar för projekteringen och dess samordnande med bygget, samt träffar avtal med endast en entreprenör om utförandet av hela bygget. Vid delad entreprenad sluter beställaren avtal med två eller flera entreprenörer om utförande av arbete med bygget. Varje entreprenör svarar då endast för en mindre del av det totala arbetet. Beställaren kan också själv utföra delar av arbetet.

För entreprenader i allmänhet finns regler i Allmänna Bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader (AB 72). Dessa bestämmelser har utformats i första hand för avtalsförhållanden mellan näringsidkare. Bestämmelserna innehåller detaljerade regler om bl. a. entreprenörens och beställarens rättigheter och skyldigheter, om besiktning av utfört arbete och om ansvar för fel och brister. Entreprenören svarar för fel och brister som konstateras vid slutbesiktningen. Han svarar också för fel och brister som framträder under garantitiden, vanligen två år från entreprenadens godkännande. Beträffande fel eller brist som inte upptäcks och inte heller bort upptäckas före garantitidens utgång gäller att entreprenören ansvarar härför endast om felet eller bristen beror på grov vårdslöshet hos entreprenören.

När det gäller småhusentreprenader har det utarbetats ett särskilt standardavtal – Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader där enskild konsument är köpare, ABS 80. Detta standardavtal har utarbetats under medverkan av bostadsstyrelsen, konsumentverket, Svenska kommunförbundet, Sveriges villaägareförbund, Byggentreprenörerna, HSB, Riksborgen samt BPA. Till ABS 80 hör kontraktsformulären K 1 (köpe- och entreprenadkontrakt) samt K 2 och K 3 (entreprenadkontrakt).

ABS 80 innefattar sammantaget ett utökat skydd för småhusförvärvaren i jämförelse med AB 72. Bl. a. har förvärvaren möjlighet att inom en tid av två månader från det han erhöll ett besiktningsutlåtande påtala brist och fel som inte upptagits i utlåtandet. Vidare skall olika slag av konstnads-påverkande faktorer under produktionstiden beaktas redan när den preliminära köpeskillingen anges. Om denna höjs med mer än 5 % har förvärvaren rätt att frånträda förvärvet. Om förvärvarens tillträde försenas utan giltig grund för tidsförlängning, är han berättigad till skälig ersättning för uppkomna utlägg såvida särskilt vite inte har avtalats. Även enligt ABS 80 gäller att förvärvaren efter garantitidens utgång kan ställa entreprenören till ansvar endast för sådana fel som beror på grov vårdslöshet från entreprenörens sida.

Sveriges villaägareförbund och Svenska byggnadsentreprenörföreningen (numera Byggentreprenörerna) träffade år 1976 ett avtal om utvidgat konsumentskydd för förvärvare av småhus (Småhus 76). Avtalet har vad

gäller standardvillkoren för entreprenadkontrakt anpassats till ABS 80 med tillhörande kontraktsformulär och kallas i det följande Småhus 80.

I Småhus 80 kompletteras ABS 80 med en produktionsgaranti och en ansvarsutfästelse. Produktionsgarantin är en säkerhet för att byggföretagets åtaganden enligt entreprenadkontraktet fullgörs, dvs. att huset färdigställs och att entreprenörens förpliktelser under garantitiden klaras av även om entreprenören skulle komma på obestånd eller av annan anledning inte kan fullgöra sitt åtagande. Ansvarsutfästelsen har utformats som en försäkring som skall täcka väsentliga skador som består i eller är en följd av fel eller brister i konstruktion, utförande eller material. Försäringen gäller fr. o. m. garantitidens utgång t.o.m. tio år från slutbesiktningen. Ansvaret för produktionsgarantin och ansvarsutfästelsen ligger hos ett särskilt bolag, AB Bostadsgaranti. Åtagandet i ansvarsutfästelser som utfärdas fr. o. m. år 1983 är begränsat till produktionskostnaden för det försäkrade huset.

För att ersättning skall utgå enligt ansvarsutfästelsen krävs att kostnaden för att avhjälpa fel eller brister uppgår till minst 35 % av basbeloppet (självrisk). Vid ansvarsutfästelser som lämnades före år 1983 var gränsen ett halvt basbelopp. Flera självriskavdrag kan göras om det föreligger flera skador som har olika orsaker.

AB Bostadsgaranti utfärdar garantiförbindelse – produktionsgaranti och ansvarsutfästelse – efter en särskild prövning av i första hand de ekonomiska förutsättningarna för varje enskilt projekt. Som villkor för att utfärda garantiförbindelse kan AB Bostadsgaranti fordra att godtagbar säkerhet ställs. AB Bostadsgaranti ansvarar i förhållande till småhusförvärvaren för att garantiförbindelsen uppfylls. Ansvarsutfästelsen är försäkrad hos Konsortiet för försäkring av småhusgaranti, vilket ägs av försäkringsbolagen Skandia och Trygg-Hansa.

Inom den bostadskooperativa sektorn finns ett konsumentskydd som motsvarar Småhus 80. Motsvarigheten inom den kooperativa sektorn är förbehållen HSB, Riksbyggen och BPA. Ansvarsutfästelsen är här försäkrad hos Folksam.

### 2.1.3 Konsumentskydd genom den statliga bostadsfinansieringen m. m.

I bostadsfinansieringsförordningen upptäcktes den 1 juli 1981 som villkor för erhållande av statliga lån för gruppbyggda småhus att köparen skall tillförsäkras ett tillfredsställande avtalsskydd. Härmed avsågs ABS 80 eller likvärdiga bestämmelser (prop. 1980/81:100 bil. 16, CU 29, rskr. 244). Fr. o. m. den 1 juli 1986 gäller detta villkor även statlig bostadsfinansiering av småhus som inte uppförs i grupp, s. k. styckebyggda småhus, om husen uppförs på total- eller generalentreprenad (prop. 1985/86:100 bil. 13, BoU 20, rskr. 216).

Den 1 januari 1984 infördes som ytterligare villkor för bostadslån till gruppbyggda småhus att det finns ett garanti- och försäkringsskydd (prop. 1983/84:41, BoU 8, rskr. 64). Skyddet skall vara utformat i allt väsentligt som garanti- och försäkringsskyddet i Småhus 80. Lånevillkoren gäller såväl hus som skall förvärfvas med äganderätt som hus som skall upplåtas

med bostadsrätt. I praktiken uppfylls kraven på garanti- och försäkringsskydd genom att entreprenören lämnar garanti vid försäkring enligt Småhus 80 eller dess kooperativa motsvarighet. Staten gick år 1984 in som hälftenägare i AB Bostadsgaranti.

De ifrågavarande villkoren för statlig bostadsfinansiering finns numera intagna i nybyggnadslåneförordningen (1986:692).

Genom en ändring i nybyggnadslåneförordningen (SFS 1988:1432), som trädde i kraft den 1 juli 1989, utsträcktes kravet på garanti- och försäkringsskydd även till de styckebyggda småhusen. För låntagarbyggda hus som uppförs i annan ordning än på total- eller generalentreprenad krävs dock garanti och försäkring endast i fråga om sådana grundläggningsarbeten, byggnadsdelar och installationer som utförs enligt avtal med husleverantör eller entreprenör. Garanti- och försäkringsskyddet gäller alltså inte låntagarens eget arbete. Garanti och försäkring för styckebyggda småhus som uppförs på total- eller generalentreprenad lämnas av Bostadsgaranti och dess kooperativa motsvarigheter. Vid delad entreprenad tillhandahålls garanti och försäkring av ett garantiföretag, STR-Garanti AB, som bildats av Sveriges trähusfabrikers riksförbund. Garantin och försäkringen gäller även de byggnadsdelar som husleverantören överlätit. STR-Garantis åtaganden är återförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Konsumentskyddet inom ramen för den statliga bostadsfinansieringen kan sammanfattas enligt följande. Det saknas krav på konsumentskydd vid ROT-arbeten. När det gäller nyproduktion av småhus ställs krav på garanti- och försäkringsskydd. Kravet gäller dock inte konsumentens eget arbete. Det ställs vidare krav på avtalsskydd vid nyproduktion av sådana småhus som uppförs för försäljning till den som skall bo i huset, s.k. säljarbyggda småhus, samt vid uppförande på total- eller generalentreprenad av låntagarbyggda småhus. Krav på avtalsskydd uppställs däremot för närvarande inte om ett låntagarbyggt småhus uppförs på delad entreprenad.

Den 1 januari 1986 inrättades en skadenämnd med rätt att besluta i vissa frågor om avhjälpande av fukt- och mögelskador (prop. 1985/86:48, BoU 6, rskr. 62, SFS 1985:1040 och 1119). Nämnden kan besluta att medel som staten och vissa byggproducenter gemensamt ställer till förfogande skall få användas för åtgärder som skall få skadade hus att fungera tillfredsställande som bostad. Detta stöd kan utges endast för hus byggda under åren 1975–1985.

Utöver de skadefall som omfattas av det gemensamma systemet kan staten genom fonden för avhjälpande av fukt- och mögelskador i småhus ensam ge stöd i vissa situationer. Ett sådant stöd kan utgå till småhusägare som förvärvat sitt småhus från någon som inte ingår i en byggproducentgrupp i det gemensamma systemet. Staten kan också träda in med ett socialt motiverat stöd som är begränsat till att lyfta av sådana kostnader som huset inte kan bära i ombyggt skick. Finansieringen i övrigt får då ske med krediter på den oprioriterade kreditmarknaden.

För de flesta privatpersoner utgör förvärv och försäljningar av småhus de ekonomiskt mest betydelsefulla affärerna i deras liv. Detta gäller både i fråga om förvärv av ett nytt eller äldre hus och i fråga om försäljning av ett äldre hus samt oavsett om avtalsmotparten är en annan privatperson eller en näringsidkare. Mot denna bakgrund är det självklart att de regler som gäller för dessa överlåtelser måste innebära en rättvis avvägning mellan parternas intressen. Det är också viktigt att reglerna är utformade på ett sådant sätt att de utgör tydliga anvisningar om hur parterna bör förhålla sig och vad de bör tänka på i samband med överlåtelsen.

Det stora flertalet småhusöverlåtelser gäller äldre (dvs. inte nybyggda) hus och med privatpersoner som säljare och köpare. På detta område har det förekommit åtskilliga tvister i domstolarna under de senaste åren. En slutsats som man torde kunna dra av detta är att det skulle vara en fördel om de principer som bör gälla kommer till uttryck i lagtexten tydligare än som är fallet för närvarande.

Utredningen har i 1987 års delbetänkande behandlat frågan om säljarens ansvar för faktiska fel i den försålda fastigheten. Utredningen har därvid föreslagit att de nuvarande reglerna förtydligas så att bl. a. köparens undersökningsplikt framgår av lagtexten. Vidare har utredningen föreslagit regler om reklamation och förkortad preskriptionstid samt vissa tvingande regler i fall då säljaren är en näringsidkare och köparen en konsument.

Utredningens förslag har mottagits väl av remissinstanserna även om det riktats kritik mot vissa punkter i förslagen. Remissinstanserna delar allmänt utredningens uppfattning att det finns anledning att göra ändringar i de nuvarande reglerna. För egen del ansluter jag mig till den uppfattningen. Enligt min mening bör reglerna utformas i huvudsak enligt utredningens förslag.

När det så gäller överlåtelser i olika rättsliga former av nybyggda småhus har utredningen i 1986 års delbetänkande föreslagit att konsumentskyddslagstiftningen kompletteras med en särskild lag om förvärv av nya småhus. Lagförslaget tar endast sikte på avtal som träffas mellan en näringsidkare i dennes yrkesmässiga verksamhet och en konsument. I lagförslaget återfinns en heltäckande reglering av tvingande natur i huvudsak efter mönster av konsumenttjänstlagen men med komplettering bl. a. med vissa regler om besiktning.

Utredningens förslag i denna del har fått ett negativt mottagande av remissinstanserna. Åtskilliga av dem har ifrågasatt om det verkligen finns något behov av civilrättslig lagreglering på detta område med hänsyn till det konsumentskydd som säkerställs inom ramen för den statliga bostadsfinansieringen.

Enligt min mening får den som förvärvar ett nyproducerat småhus ett gott skydd genom den garanti och försäkring m. m. som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering. Detta hindrar givetvis inte att det kan finnas skäl att förbättra skyddet i något hänseende. Enligt vad jag har inhämtat har konsumentverket inlett ett arbete i syfte att genom förhand-

lingar ytterligare stärka det avtalsskydd som konsumenten har enligt ABS 80. Arbetet avser också delade entreprenader samt köp av husbyggsatser. Av det anförda framgår att det — i varje fall för närvarande — inte föreligger några tungt vägande konsumentpolitiska skäl för att vidta lagstiftningsåtgärder i syfte att förbättra läget för dem som åtnjuter det konsumentskydd vilket ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

Konsumentskyddet inom ramen för den statliga bostadsfinansieringen omfattar i första hand ett garanti- och försäkringsskydd. Av särskild betydelse är att skyddet omfattar bl.a. det fallet att näringsidkaren går i konkurs. Som åtskilliga remissinstanser har anfört har garanti- och försäkringsskyddet klara fördelar från konsumentskyddssynpunkt framför en lagstiftning som i vissa detaljhänseenden erbjuder ett mera fullständigt skydd men som inte omfattar någon garanti och försäkring. Av utredningens överväganden framgår att det för närvarande inte är möjligt att införa en lagstiftning som innehåller regler om garanti- och försäkringsskydd. En tvingande konsumentskyddslagstiftning utan sådana regler skulle kunna innebära att det inte går att bibehålla det garanti- och försäkringsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering och som har tillkommit genom frivillig överenskommelse. Det anförda talar mot att det införs tvingande regler i fråga om den småhusproduktion som omfattas av konsumentskyddet inom ramen för den statliga bostadsfinansieringen.

Konsumentskyddet inom ramen för bostadsfinansieringen omfattar emellertid inte hela småhusproduktionen. Utanför konsumentskyddet faller de frifinansierade småhusen för permanent bruk, liksom alla fritidshus. En inte obetydlig del av småhusproduktionen faller alltså utanför det konsumentskydd som säkerställs genom den statliga bostadsfinansieringen. I sammanhanget bör också framhållas möjligheten att den frifinansierade produktionen av småhus för permanent bruk — som för närvarande inte torde utgöra mer än omkring en procent av marknaden — i en framtid kommer att öka betydligt.

Konsumenternas ställning vid nyproduktion av småhus som inte omfattas av kravet på konsumentskydd inom ramen för bostadsfinansieringen är svag. Jag anser att det finns starka skäl att vidta lagstiftningsåtgärder för att förbättra konsumenternas ställning i sådana fall. Sådana lagstiftningsåtgärder framstår också som en naturlig konsekvens av den gällande konsumentskyddslagstiftningen, som ju bl. a. gäller reparationer och tillbyggnader av småhus.

Mot bakgrund av det anförda förordar jag att konsumentskyddslagstiftningen kompletteras med regler om nyproduktion av småhus. I fråga om den produktion som omfattas av ett skydd inom ramen för bostadsfinansieringen är som jag nyss berörde behovet av skyddsregler inte särskilt stort och det föreligger skäl som talar mot tvingande regler på detta område. En möjlighet skulle kunna vara att göra lagreglerna dispositiva i vissa fall. Den frågan skall jag behandla närmare i det följande (se avsnitt 2.2.2).

Den av utredningen föreslagna lagen om förvärv av nya småhus gäller avtal om förvärv av fastighet eller tomträtt till vilken hör ett nytt bostads-  
hus avsett för en eller två familjer. Vidare gäller lagen beträffande förvärv  
av ett sådant hus som är lös egendom, men inte utgör tillbehör till tomt-  
rätt. Inom lagförslagets tillämpningsområde faller även olika entreprenad-  
avtal enligt vilka en näringsidkare åtar sig att helt eller delvis låta utföra  
det arbete som behövs för att färdigställa ett sådant hus. Lagförslaget gäller  
också slutligen köp av en byggsats till ett monteringsfärdigt hus.

Förslaget om en särskild lag om förvärv av nya småhus har — som jag  
tidigare framhållit — fått ett övervägande negativt mottagande hos remiss-  
instanserna. En invändning mot förslaget som ofta återkommer är att det  
blir alltför komplicerat att föra samman regler om köp av fast och lös  
egendom och om tjänster i en gemensam lag. Man har menat att det är en  
bättre ordning att ha särskilda lagregler för varje avtalstyp.

Jag delar de kritiska remissinstansernas uppfattning. Den fördel som det  
i och för sig innebär att behandla alla typer av småhusförvärv i en lag  
uppväger enligt min mening inte de komplikationer som uppkommer när  
man frångår den traditionella uppdelningen av regelstoffet på särskilda  
lagar för köp resp. tjänster. Enligt min mening bör därför den föreslagna  
lagen om förvärv av nya småhus inte införas. I stället bör reglerna uppde-  
las på de olika avtalstyperna.

Jag kommer i det följande att behandla utredningens förslag såvitt gäller  
avtal om tjänster som avser uppförande av byggnader för bostadsändamål  
(småhusentreprenader) i avsnitt 2.2. Reglerna om köp av fast egendom  
eller tomträtt till vilken hör ett nyproducerat småhus behandlas i avsnitt  
2.3. Där behandlas också utredningens förslag i 1987 års delbetänkande  
om felreglerna i jordabalken. Slutligen kommer jag i avsnitt 2.4 att ta upp  
utredningens förslag beträffande köp av en ny eller begagnad byggnad som  
utgör lös egendom och inte är tillbehör till tomträtt.

En konsuments köp av en byggsats till ett monteringsfärdigt hus kom-  
mer, som jag tidigare har sagt, att falla in under det förslag till ny konsu-  
mentköplag som jag senare i dag kommer att redogöra för.

## 2.2 Konsumenttjänster som avser uppförande av byggnader för bostadsändamål m. m.

### 2.2.1 Lagreglering i konsumenttjänstlagen

**Mitt förslag:** Konsumenttjänster som avser uppförande av byggnader för bostadsändamål samt andra tjänster som den som uppför byggnaden har åtagit sig att utföra i samband därmed (småhusentreprenader) lagregleras i konsumenttjänstlagen (1985:716).

**Utredningens förslag:** Småhusentreprenaderna och förvärv av nyproducerade småhus genom köp av fast och lös egendom regleras i en särskild lag som i stor utsträckning bygger på konsumenttjänstlagen.

**Remissinstanserna:** Den föreslagna särskilda lagen har fått ett negativt mottagande hos remissinstanserna. Flera remissinstanser förordar därvid att reglerna om småhusentreprenader tas in i konsumenttjänstlagen. Några remissinstanser ifrågasätter dock om reglerna i konsumenttjänstlagen bör användas som förebild för reglerna om småhusentreprenader. (Se remiss-sammanställningen avsnitt 1.)

**Skälen för mitt förslag:** Av skäl som jag tidigare har anfört anser jag att det behövs lagregler om konsumentskydd vid småhusentreprenader (se avsnitt 2.1.4), men att den föreslagna gemensamma lagregleringen av småhusentreprenader och småhusköp inte bör genomföras (se avsnitt 2.1.5). Jag förordar följaktligen att småhusentreprenaderna regleras för sig.

Utredningens förslag såvitt gäller småhusentreprenader bygger i stor utsträckning på konsumenttjänstlagen. Denna utgångspunkt för en lagreglering har i allmänhet godtagits under remissbehandlingen. Några remissinstanser har dock ifrågasatt om detta är en lämplig utgångspunkt. Enligt hovrätten för Västra Sverige tar konsumenttjänstlagen huvudsakligen sikte på tjänster av begränsad omfattning såsom reparationer av lösa saker och utredningen hade därför mera självständigt bort utreda om inte problemen rörande småhus borde regleras på ett mera markerat annorlunda sätt.

Jag vill för egen del erinra om att konsumenttjänstlagen redan nu är tillämplig på entreprenader som gäller uppförande av andra byggnader än sådana som är avsedda för bostadsändamål. Lagen tillämpas också på entreprenader som gäller om- och tillbyggnader av byggnader för bostadsändamål. Att en lagstiftning om småhusentreprenader bör ha konsumenttjänstlagen som förebild synes mot den bakgrunden naturligt (jfr SOU 1979: 36 s. 138). Därmed är inte sagt att konsumenttjänstlagens regler utan vidare kan göras tillämpliga på entreprenader som gäller uppförande av nya byggnader för bostadsändamål. Saken måste givetvis analyseras närmare. Som kommer att framgå av det följande (se avsnitt 2.2.2–2.2.11) visar en sådan analys att reglerna i konsumenttjänstlagen i stor utsträckning kan användas även på småhusentreprenader.

Jag delar mot den bakgrunden utredningens uppfattning att lagregler om småhusentreprenader i stor utsträckning bör bygga på konsumenttjänstlagen. Med den utgångspunkten är det naturligt att lagregleringen görs genom erforderliga ändringar och tillägg i konsumenttjänstlagen.

Småhusentreprenaderna är för närvarande undantagna från konsumenttjänstlagens tillämpningsområde (se 1 § 2 i lagen). Av vad jag nu har sagt följer att detta undantag bör tas bort. Frågan om vilka ytterligare ändringar och tillägg som bör göras i lagen med anledning av att den blir tillämplig också på småhusentreprenader behandlas i det följande (se avsnitt 2.2.2–2.2.11). Synpunkter med anledning av utredningens förslag vilka inte i första hand gäller småhusentreprenader utan mera konsumenttjänstlagen i allmänhet kommer därvid endast i vissa fall att kommenteras närmare. Enligt min uppfattning bör det inte komma ifråga att i detta lagstiftnings-ärende mera allmänt ompröva de lösningar som valdes vid tillkomsten av konsumenttjänstlagen.

**Mitt förslag:** Reglerna om småhusentreprenader skall i princip vara tvingande till konsumentens förmån. Om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering, skall dock reglerna vara dispositiva.

**Utredningens förslag:** Reglerna skall i princip vara tvingande. I ett särskilt yttrande (SOU 1986: 38 s. 432–434) förordas i princip den av mig föreslagna lösningen.

**Remissinstanserna:** En allmän uppfattning bland remissinstanserna är att tvingande lagregler inte bör införas, om sådana regler leder till att man inte kan bibehålla det konsumentskydd som finns inom ramen för den statliga bostadsfinansieringen. Många remissinstanser menar också att detta konsumentskydd inte kan behållas om tvingande regler införs. Flera remissinstanser föreslår att frågan om dispositiva eller tvingande regler löses i huvudsak på det sätt som jag har föreslagit. (Se remissammanställningen avsnitt 1 och 2.1.)

**Skälen för mitt förslag:** Den civilrättsliga lagstiftning som gäller till skydd för konsumenterna är i princip tvingande till konsumentens förmån. Principen uttrycks i konsumentskyddslagarna så att ett avtalsskydd som i jämförelse med bestämmelserna i lagen är till nackdel för konsumenten är utan verkan mot denne om inte annat anges i lagen (se bl.a. 3 § konsumenttjänstlagen).

Konsumenttjänstlagen bygger på tanken att de bestämmelser som preciserar parternas förpliktelser i fråga om tjänstens innehåll, omfattning, utförande och pris m.m. i princip skall vara dispositiva, dvs. lämna utrymme för avtalsfrihet. De bestämmelser som reglerar påföljderna av näringsidkarens kontraktsbrott o. d. – främst bestämmelserna om fel och dröjsmål samt skadeståndsreglerna – samt reglerna om näringsidkarens rättsskydd vid kontraktsbrott från konsumentens sida och vissa andra regler av mer utpräglad konsumentskyddskaraktär är däremot tvingande till konsumentens förmån.

För egen del anser jag, som jag tidigare framhållit (se avsnitt 2.1.4), att det finns skäl som talar för att man inte bör införa tvingande civilrättsliga regler i fråga om den småhusproduktion som omfattas av konsumentskyddet inom ramen för den statliga bostadsfinansieringen. Därmed är inte sagt att denna produktion bör helt lämnas utanför den nya lagstiftningen. Jag anser i stället att lagstiftningen bör vara dispositiv i dessa fall. En fördel med en sådan ordning är att konsumentskyddet inom ramen för bostadsfinansieringen fortlöpande kan utvecklas utan att lagstiftningen behöver ändras.

Reglerna i konsumenttjänstlagen synes dock endast kunna göras dispositiva i de fall då konsumenten genom reglerna för bostadsfinansieringen tillförsäkras ett fullständigt skydd, dvs. i de fall då skyddet omfattar inte bara garanti- och försäkringskydd utan också avtalsskydd. I dag föreligger

inte något krav på avtalsskydd om konsumenten köper ett monteringsfärdigt hus och detta uppförs på delad entreprenad. Som jag tidigare har sagt (se avsnitt 2.1.4) har dock konsumentverket inlett ett arbete som kan leda fram till en överenskommelse mellan berörda intressenter om standardvillkor för bl. a. delade entreprenader. Om konsumentverkets arbete leder fram till en sådan överenskommelse bör kravet på avtalsskydd i bostadsfinansieringen utsträckas även till delade entreprenader (jfr prop. 1980/81:100 bil. 16, LU 1980:29, rskr. 244 samt prop. 1985/86:100 bil. 13, BoU 20, rskr. 216). Jag har i denna fråga särskilt samrått med chefen för bostadsdepartementet.

I fråga om övriga småhusentreprenader finns det enligt min uppfattning inte skäl att frånga principen om att konsumentskyddsregler i princip skall vara tvingande till konsumentens förmån. Jag delar också utredningens uppfattning att den avvägning mellan tvingande och dispositiva regler som har gjorts i konsumenttjänstlagen i huvudsak är lämplig även för ifrågavarande entreprenader.

Jag anser följaktligen att reglerna om småhusentreprenader i princip bör vara tvingande till konsumentens förmån. Reglerna bör dock vara dispositiva i de fall då konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som krävs för statlig bostadsfinansiering.

Lagtekniskt kan mitt förslag genomföras så att regeln i 3 § konsumenttjänstlagen om att lagen i princip är tvingande till konsumentens förmån kompletteras med en undantagsregel enligt vilken lagen inte är tvingande om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering. En konsekvens av undantagsregeln är att avtalsskyddet inom ramen för bostadsfinansieringen inte på alla punkter måste motsvara konsumenttjänstlagens regler.

### 2.2.3 Kraven på näringsidkarens prestation

**Mitt förslag:** De krav på näringsidkarens prestation som ställs i 4–8 §§ konsumenttjänstlagen skall gälla också vid småhusentreprenader.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag. Utredningen har dock inte föreslagit några motsvarigheter till reglerna om tillägsarbete i 8 § konsumenttjänstlagen (se 4–7 §§ i den föreslagna lagen om förvärv av nya småhus).

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser anser att utredningens förslag bör kompletteras med regler om tillägsarbete. De av utredningen föreslagna reglerna om näringsidkarens skyldighet att avråda kritiserar av flera remissinstanser. Enligt Svenska kommunförbundet är den av utredningen föreslagna bestämmelsen om näringsidkarens skyldighet att iaktta att tjänsten inte utförs i strid mot säkerhetsföreskrifter oklar till sin innebörd. Bl. a. konsumentverket ifrågasätter om inte också hälsa och hygien bör beaktas i detta sammanhang. (Se remissammanställningen avsnitt 2.2.)

**Skälen för mitt förslag:** I 4–8 §§ konsumenttjänstlagen finns vissa allmänt hållna regler om de krav som den lagen ställer på näringsidkarens prestation (förarbetena till reglerna finns väsentligen i prop. 1984/85:110 s. 36–44, 157–187 samt 347–350). Reglerna innebär i korthet följande.

Näringsidkaren skall utföra tjänsten fackmässigt. Han skall vidare med tillbörlig omsorg ta tillvara konsumentens intressen och samråda med denne i den utsträckning som är möjligt. Ett utflöde av denna omsorgsplikt är bl.a. att näringsidkaren i vissa fall skall avråda konsumenten från att låta utföra tjänsten och att näringsidkaren i andra fall skall rådgöra med konsumenten om behovet av att utföra tilläggsarbete. I tjänsten ingår, om inte annat får anses avtalat, att näringsidkaren skall tillhandahålla det material som behövs. Näringsidkaren är skyldig att särskilt iaktta, att tjänsten inte utförs i strid mot sådana författningsföreskrifter eller myndighetsbeslut som väsentligen syftar till att säkerställa att föremålet för tjänsten är tillförlitligt från säkerhetssynpunkt eller i strid mot förbud enligt 4 § marknadsföringslagen (1975:1418) eller 6 § produktsäkerhetslagen (1988:1604).

Lagtekniskt har kraven på näringsidkarens prestation indelats i fyra delområden, nämligen Utförande och material (4 § konsumenttjänstlagen), Säkerhet (5 §), Näringsidkarens skyldighet att avråda (6 och 7 §§) samt Tilläggsarbete (8 §). I det följande analyseras – delområde för delområde – om reglerna bör jämkas med anledning av att de skall gälla också för småhusentreprenader.

### *Utförande och material*

Enligt 4 § konsumenttjänstlagen skall näringsidkaren utföra tjänsten fackmässigt. Han skall vidare med tillbörlig omsorg ta till vara konsumentens intressen och samråda med denne i den utsträckning som det behövs och är möjligt. I fråga om för tjänsten behövligt material föreskrivs att näringsidkaren skall tillhandahålla detta, om inte något annat har avtalats.

Frågan om tjänsten har utförts fackmässigt skall bedömas efter en objektiv måttstock (jfr prop. 1984/85:110 s. 157). Vägledning kan här ofta hämtas i allmänna eller särskilda beskrivningar avseende material och metoder m.m. På byggnadsområdet är det vanligt att producenter har lämnat anvisningar om hur ett material skall användas. Dessa anvisningar måste givetvis beaktas när man skall bedöma om en tjänst utförts fackmässigt. På motsvarande sätt kan föreskrifter och allmänna råd som har utfärdats av t.ex. en myndighet bli av betydelse för bedömningen av om en tjänst utförts fackmässigt. När det gäller krav på byggnader finns grundläggande bestämmelser i 3 kap. plan- och bygglagen (1987:10). I fråga om nyproduktion av småhus har plan- och bostadsverket utfärdat föreskrifter och allmänna råd med stöd av 16 kap. 1 § plan- och bygglagen och 2 § plan- och byggförordningen (1987:383). Dessa återfinns i verkets författningssamling BFS 1988:18 Boverkets nybyggnadsregler (föreskrifter och allmänna råd). Ett viktigt syfte med dessa bestämmelser är att garantera de boendes säkerhet och hälsa. Med tanke på den skillnad som föreligger mellan å ena sidan föreskrifter och å andra sidan allmänna råd torde en

avvikelse från ett allmänt råd inte alltid behöva uppfattas som en avvikelse från kravet på fackmässighet. I sådana fall torde bedömningen bli beroende av vad t. ex. erfarna och kunniga yrkesmän anser (jfr SOU 1986:38 s. 137).

Utredningens förslag (4 §) motsvarar regeln i konsumenttjänstlagen utom så till vida att utredningen föreslår att i lagtexten skall anges inte bara att tjänsten skall utföras fackmässigt utan också att den skall utföras "i överensstämmelse med avtal mellan näringsidkaren och konsumenten".

Utredningens förslag godtas eller lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser. Enligt Malmö tingsrätt är det av utredningen föreslagna tillägget i lagtexten onödigt och bör utgå. Hovrätten för Västra Sverige anser att det i lagtexten bör anges vem av parterna som skall ansvara för projekteringen. Enligt hovrätten bör det också klarläggas vad projekteringsarbetet skall omfatta.

Enligt min uppfattning uttrycker det av utredningen föreslagna tillägget i lagtexten en princip som redan gäller (se prop. 1984/85:110 s. 38 – 39). Jag delar därför uppfattningen att tillägget inte behövs. Vad gäller projekteringsarbete vill jag anföra följande.

Konsumenttjänstlagen är inte tillämplig på fristående konsultuppdrag av immateriell natur mellan en näringsidkare och en konsument, även om uppdraget har viss anknytning till ett arbete på en lös sak eller på fast egendom o. d. Den gäller alltså inte i förhållandet mellan konsumenten och en av denne anlitad arkitekt som upprättar ritningar och arbetsbeskrivningar för exempelvis en byggnad (se prop. 1984/85:110 s. 144). Av det anförda torde följa att konsultuppdrag som enbart avser projektering inte faller in under konsumenttjänstlagen. Detta gäller också om konsultens uppdrag omfattar även en undersökning av mark- och grundförhållandena på fastigheten. En sådan undersökning bör enligt min mening inte hänföras till begreppet arbete på fast egendom i konsumenttjänstlagen. Om däremot näringsidkarens uppdrag omfattar inte endast projektering utan också att utföra byggnadsarbete för att färdigställa småhuset blir konsumenttjänstlagen tillämplig även på projekteringen.

Enligt min uppfattning är det inte nödvändigt att i lagtexten ange vad en projektering skall omfatta eller vem av parterna som skall utföra projekteringen. Dessa frågor får regelmässigt sina svar i parternas avtal.

### *Säkerhet*

Enligt 5 § konsumenttjänstlagen skall näringsidkaren särskilt iaktta att tjänsten inte utförs i strid mot sådana författningsföreskrifter eller myndighetsbeslut som väsentligen syftar till att säkerställa att föremålet för tjänsten är tillförlitligt från säkerhetssynpunkt eller i strid mot förbud enligt 4 § marknadsföringslagen eller 6 § produktsäkerhetslagen (hänvisningen till sist nämnda lag införd genom SFS 1988:1608).

Utredningen har föreslagit en motsvarande regel för småhusentreprenader (se 5 § i utredningens förslag). Förslaget godtas eller lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser. Bl. a. konsumentverket ifrågasätter dock om inte också hälsa och hygien bör beaktas i detta sammanhang.

5 § konsumenttjänstlagen, som är tvingande till konsumentens förmån, anger vissa minimikrav som från främst säkerhetssynpunkt ställs på utförandet av en tjänst. Bestämmelsen är att se som en viktig precisering av kraven på att näringsidkaren skall utföra tjänsten på ett fackmässigt tillfredsställande sätt och med tillbörlig omsorg tillvarata konsumentens intressen. En regel om minimikrav även ifråga om hälsa och hygien synes lämpligen böra innebära att tjänsten inte får utföras så att resultatet medför uppenbar fara för konsumentens eller annans liv eller hälsa (jfr 8 § konsumentköplagen, 1973:877). Enligt min mening är det dock inte nödvändigt att särskilt ange detta fall i lagtexten. I ett sådant fall måste nämligen näringsidkaren under alla omständigheter anses ha åsidosatt kraven på ett fackmässigt utförande och på tillbörlig omsorg om konsumentens intressen (se prop. 1984/85:110 s. 165).

Jag anser följaktligen att det inte finns något behov av att komplettera lagtexten på sätt konsumentverket ifrågasatt. Jag anser inte heller att det kan anses osäkert vilka föreskrifter som avses med den ifrågavarande bestämmelsen. En viktig grupp när det gäller nyproduktion av småhus utgör de tidigare nämnda föreskrifter som återfinns i plan- och bostadsverkets författningssamling BFS 1988:18 Boverkets nybyggnadsregler (föreskrifter och allmänna råd). Föreskrifterna har skilda syften, men det är endast de som väsentligen är motiverade av säkerhetsskäl som faller in under 5 § konsumenttjänstlagen. En annan viktig grupp av föreskrifter är sådana som går ut på att elektriska installationer och anläggningar skall vara tillförlitliga från säkerhetssynpunkt (se prop. 1984/85:110 s. 163).

### *Näringsidkarens skyldighet att avråda*

Om en tjänst med hänsyn till priset, värdet av föremålet för tjänsten eller andra särskilda omständigheter inte kan anses vara till rimlig nytta för konsumenten skall näringsidkaren enligt 6 § konsumenttjänstlagen avråda honom från att låta utföra tjänsten. Visar det sig sedan tjänsten har börjat utföras att den inte kan anses vara till rimlig nytta för konsumenten eller att priset för tjänsten kan bli betydligt högre än konsumenten hade kunnat räkna med, skall näringsidkaren underrätta konsumenten om förhållandet och begära hans anvisningar. Kan konsumenten inte anträffas eller får näringsidkaren av annan orsak inte anvisningar av honom inom rimlig tid, skall näringsidkaren avbryta påbörjat arbete. Detta gäller dock ej, om det finns särskilda skäl att anta att konsumenten ändå önskar få tjänsten utförd. Åsidosätter näringsidkaren vad som enligt det sagda åligger honom och finns det starka skäl att anta att konsumenten i annat fall hade avstått från att beställa tjänsten eller hade avbeställt den, har näringsidkaren enligt 7 § konsumenttjänstlagen inte större rätt till ersättning än han skulle ha haft, om konsumenten hade avstått från att beställa tjänsten eller hade avbeställt den. Näringsidkaren har dock alltid rätt till ersättning för kostnader i den mån konsumenten annars skulle gynnas på ett oskäligt sätt.

Utredningen har föreslagit att reglerna om näringsidkarens skyldighet

att avråda vid småhusentreprenad utformas på i princip samma sätt som reglerna i konsumenttjänstlagen. Förslaget har kritiserats av många remissinstanser. Enligt flera näringslivsorganisationer och kommunförbundet kan de föreslagna reglerna medföra tolknings- och tillämpningsproblem. Enligt hovrätten för Västra Sverige är det svårt att tänka sig fall där en skyldighet att avråda kan bli aktuell. Bl. a. Byggentreprenörerna tar upp frågan om hur de föreslagna reglerna skall tillämpas i det inte ovanliga fallet att uppförandet av småhuset föregåtts av ett anbudsförfarande.

Reglerna i 6 och 7 §§ konsumenttjänstlagen tar sikte på situationer, t. ex. vid reparation av ett föremål, där det kan vara svårt för konsumenten att bedöma vilka åtgärder som behöver vidtas, vad de kan komma att kosta och om en reparation åter kan göra föremålet fullt användbart för sitt ändamål under en rimlig tid. Reglerna innebär att näringsidkaren skall avråda konsumenten från att låta utföra en tjänst, om denna med hänsyn till någon särskild – för näringsidkaren iakttagbar – omständighet inte kan anses vara till rimlig ekonomisk nytta för konsumenten. Om konsumenten inte har ekonomiska motiv bakom beställningen utan vill ha ett visst utförande av t. ex. estetiska skäl, aktualiseras reglerna normalt inte alls. Skyldigheten att avråda med hänsyn till priset för en tjänst gäller endast när det av näringsidkare tillämpade priset är så högt att tjänsten framstår som ekonomiskt onyttig (se prop. 1984/85: 110 s. 167 ff.).

Det ligger i sakens natur att de ifrågavarande reglerna normalt inte blir aktuella vid småhusentreprenader. Detta gäller särskilt om entreprenaden föregåtts av ett anbudsförfarande. Därvid är dock inte sagt att reglerna helt skulle sakna betydelse för småhusentreprenader. Enligt min mening kan reglerna bli tillämpliga i vissa speciella situationer, t. ex. då konsumenten beställer ett utförande av småhuset som är orealistiskt eller onödigt komplicerat. I så fall torde nämligen arbetskostnaden ofta bli så stor att den inte står i rimlig proportion till värdet på det färdiga småhuset. Det sagda gäller dock inte för det fall att det är uppenbart att konsumenten inte främst beaktat ekonomiska synpunkter vid beställningen. Ett exempel är att konsumenten av estetiska skäl väljer ett exklusivt golv som är mycket kostnadskrävande i fråga om såväl material som arbete.

Enligt min uppfattning torde det vid tillämpningen inte uppkomma några större svårigheter att avgränsa de speciella fall där näringsidkaren vid en småhusentreprenad är skyldig att avråda konsumenten från en beställning. Jag anser därför att 6 och 7 §§ konsumenttjänstlagen utan ändringar bör kunna tillämpas även på småhusentreprenader.

### *Tilläggsarbete*

I 8 § konsumenttjänstlagen finns regler om tilläggsarbete, dvs. arbete som på grund av sitt samband med uppdraget lämpligen bör utföras samtidigt med detta. Enligt dessa regler skall näringsidkaren underrätta konsumenten och begära dennes anvisningar, om det framkommer behov av tilläggsarbete när en tjänst utförs. Om konsumenten inte kan anträffas eller om näringsidkaren av annan orsak inte får anvisningar av honom inom rimlig tid, får näringsidkaren utföra tilläggsarbetet dels i fall då priset för detta är

obetydligt eller lågt i förhållande till priset för den avtalade tjänsten, dels i fall då det finns särskilda skäl att anta att konsumenten önskar få tilläggsarbetet utfört i samband med uppdraget. Näringsidkaren är vidare skyldig att utföra sådant tilläggsarbete som inte kan uppskjutas utan fara för allvarlig skada för konsumenten, om konsumentens anvisningar inte kan inhämtas eller om konsumenten begär det. En näringsidkare som utför tilläggsarbete har rätt till pristillägg enligt 38 § konsumenttjänstlagen.

Utredningen har i sitt förslag inte tagit med några regler om tilläggsarbete eftersom det, enligt utredningens uppfattning, normalt inte uppkommer fråga om tilläggsarbete vid sådana avtal som omfattas av lagförslaget (se SOU 1986: 38 s. 147). Utredningens förslag har kritiserats av hovrätten för Västra Sverige och allmänna reklamationsnämnden. Enligt dem har utredningen underskattat förekomsten av tilläggsarbete. Enligt hovrättens mening finns det starka skäl att komplettera lagförslaget med regler om tilläggsarbete.

För egen del instämmer jag i uppfattningen att det även på detta område kan uppkomma fråga om tilläggsarbeten. En lagstiftning om småhusentreprenader bör därför innehålla regler om tilläggsarbete. Enligt min uppfattning bör reglerna i 8 § konsumenttjänstlagen utan jämkningar kunna gälla även i fråga om småhusentreprenader.

#### 2.2.4 Vad som avses med fel

**Mitt förslag:** Reglerna i 9 – 14 §§ konsumenttjänstlagen om vad som avses med fel hos tjänsten skall gälla också småhusentreprenader. Regeln om näringsidkarens marknadsföringsansvar jämkas och utformas på i princip samma sätt som motsvarande regel i förslaget till ny köplag. Näringsidkaren skall alltså inte längre vara ansvarig för uppgifter som lämnats av en leverantör av material till tjänsten eller av någon annan i tidigare led, om näringsidkaren inte känt till och inte heller borde ha känt till uppgifterna.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer i princip med mitt förslag. Näringsidkaren skall dock svara för uppgift som lämnats av annan endast om han insett eller bort inse att uppgiften var felaktig. (Se 9 – 11 och 17 – 19 §§ i den föreslagna lagen om förvärv av nya småhus.)

**Remissinstanserna:** Utredningens förslag godtas i allmänhet. Flera remissinstanser riktar dock kritik mot utredningens förslag väsentligen i fråga om regleringen av näringsidkarens ansvar för uppgifter som lämnats av någon annan (se remissammanställningen avsnitt 2.3).

**Skälen för mitt förslag:** I fråga om näringsidkarens resultatansvar gäller enligt 9 § konsumenttjänstlagen att tjänsten skall anses felaktig, om resultatet av tjänsten avviker från vad som har avtalats eller från vad konsumenten annars har rätt att begära med hänsyn till lagens krav på näringsidkarens prestation. Näringsidkaren skall dock inte svara för en avvikelse som beror på något förhållande på konsumentens sida. Konsumenten kan,

oavsett vad avtalet går ut på, kräva att tjänsten, sådan den har bestämts genom avtalet, skall utföras fackmässigt och i överensstämmelse med vissa offentligrättsliga föreskrifter samt att näringsidkaren med tillbörlig omsorg skall ta till vara konsumentens intressen i övrigt. Även om dessa minimi-krav är uppfyllda, skall tjänsten anses felaktig om resultatet avviker från vad som därutöver får anses avtalat (se prop. 1984/85:110 s. 191).

Remissinstanserna har allmänt godtagit att de berörda reglerna blir gällande även i fråga om småhusentreprenader. Enligt juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet är det av betydelse vilken tids måttstock som skall läggas till grund för bedömningen när det gäller kravet på fackmässighet.

Även jag anser att reglerna i 9 § konsumenttjänstlagen om näringsidkarens resultatansvar bör kunna gälla också i fråga om småhusentreprenader. Kravet på fackmässighet torde vara att hänföra till den kunskap som föreligger då tjänsten utförs och inte till sådan kunskap som tillkommer senare och som visar att tjänsten utförts på ett mindre lämpligt sätt. Emellertid är att märka att en tjänst kan vara felaktig trots att den utförts fackmässigt, t.ex. för det fall att resultatet av tjänsten blir kvalitativt sämre än vad som får anses avtalat.

Reglerna om näringsidkarens ansvar för uppgifter vid marknadsföring finns i 10 § konsumenttjänstlagen. Reglerna innebär att tjänsten skall anses felaktig, om resultatet inte överensstämmer med sådana uppgifter av betydelse för bedömningen av tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet som näringsidkaren har lämnat vid marknadsföring. Detsamma skall gälla, om uppgifterna har lämnats av någon annan näringsidkare eller av en branschorganisation e.d. för näringsidkarens räkning eller om uppgifterna har lämnats av en materialleverantör eller någon annan i tidigare led. Det krävs inte att näringsidkaren skall ha haft kännedom om den ifrågavarande uppgiften. I valet mellan näringsidkaren och konsumenten har det ansetts ligga närmare till hands att låta näringsidkaren bära följderna av en oriktig eller vilseledande uppgift som har lämnats i exempelvis en materialleverantörs marknadsföring. Denna ståndpunkt har intagits mot bakgrund bl. a. av att näringsidkare på tjänsteområdet i regel är verksamma inom ett begränsat yrkesområde och att de därför normalt bör kunna skaffa sig en relativt god kännedom om den marknadsföring som bedrivs av materialleverantörer m.fl. på det särskilda yrkesområdet (se prop. 1984/85:110 s. 52).

Utredningens förslag såvitt gäller småhusentreprenörens marknadsföringsansvar motsvarar i huvudsak reglerna i konsumenttjänstlagen. En skillnad är dock att det enligt förslaget krävs att näringsidkaren antingen åberopat uppgiften eller också insett eller bort inse att uppgiften var felaktig. Enligt utredningen bör näringsidkarens ansvar vid småhusentreprenader vara mera begränsat än vid konsumenttjänster i övrigt, eftersom det finns en mängd leverantörer av olika detaljer som skall ingå i ett småhus och det därför är mycket svårt att få en överblick över alla dessa leverantörers marknadsföring (se SOU 1986:38 s. 152).

Utredningens förslag har kritiserats av några remissinstanser. Enligt Sveriges industriförbund bör näringsidkarens ansvar begränsas ytterligare.

Juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet ifrågasätter å andra sidan om det bör krävas att konsumenten visar att näringsidkaren insett eller bort inse att uppgiften var felaktig. Enligt fakultetsstyrelsen förefaller det bättre från konsumentskyddssynpunkt att i stället ålägga näringsidkaren ett presumtionsansvar.

För egen del anser jag av de skäl som utredningen anfört att reglerna i konsumenttjänstlagen om näringsidkarens strikta ansvar för uppgifter som lämnats av någon annan bör modifieras, om reglerna skall gälla även för småhusentreprenader. En lämplig lösning synes vara att utforma marknadsföringsansvaret i konsumenttjänstlagen på samma sätt som marknadsföringsansvaret i den föreslagna nya köplagen. Enligt det förslaget (18 § andra stycket) skall fel inte anses föreligga, om säljaren varken kände till eller borde ha känt till uppgifterna. Jag kommer senare i dag att föreslå att även den nya konsumentköplagen får en regel av samma utformning.

Jag förordar att 10 § konsumenttjänstlagen ändras i enlighet med vad jag nu har sagt. Ändringen kommer att beröra även sådana konsumenttjänster som omfattas av konsumenttjänstlagen i dess nu gällande lydelse. Den praktiska betydelsen härav torde dock inte vara så stor.

Utredningens förslag innehåller regler som motsvarar 11 – 14 §§ konsumenttjänstlagen. Förslaget har i den delen allmänt godtagits eller lämnats utan erinran av remissinstanserna.

Jag anser för min del att 11 – 14 §§ konsumenttjänstlagen utan jämkningar bör kunna gälla även i fråga om småhusentreprenader.

### 2.2.5 Besiktning

**Min bedömning:** Lagregler om besiktning vid småhusentreprenader bör inte införas.

**Utredningens förslag:** Utredningen har i syfte att få till stånd en opartisk granskning föreslagit vissa lagregler om besiktning av permanentthus m. m. (se 12 – 16 §§ i den föreslagna lagen om förvärv av nya småhus).

**Remissinstanserna:** Många remissinstanser har kritiserat utredningens förslag och anfört att det bör förtydligas och kompletteras i olika hänseenden. Bl. a. konsumentverket anser att vissa frågor bör utredas ytterligare innan slutlig ställning tas. (Se remissammanställningen avsnitt 2.2.4.)

**Skälen för min bedömning:** Besiktningsinstitutet är av stor betydelse när det gäller att åstadkomma ett gott slutresultat vid småhusentreprenader. Parterna torde också som regel avtala om att besiktning skall ske vid entreprenader som avser uppförande av helårsbostäder. De allmänna standardvillkor som regelmässigt är tillämpliga vid total- eller generalentreprenader om uppförande av småhus (ABS 80) innehåller bestämmelser om besiktning. Dessa bestämmelser kommer som jag tidigare har angett (se avsnitt 2.2.2) att gälla vid sådana total- och generalentreprenader som omfattas av konsumentskyddet inom ramen för den statliga bostadsfinansieringen. Det krävs för statlig bostadsfinansiering ännu inte något mot-

svarande standardavtal i fråga om s. k. delade entreprenader. Som jag har framhållit tidigare har dock ett arbete inletts som kan leda fram till att ett sådant krav ställs.

Beträffande de småhusentreprenader som inte omfattas av den statliga bostadsfinansieringen kommer i fortsättningen enligt mitt förslag de tvingande reglerna i konsumenttjänstlagen rörande kraven på näringsidkarens prestation att vara tillämpliga. Det saknas därmed skäl att på detta område införa regler om besiktning för att skydda konsumenten mot avtalsregler om besiktning som innebär att näringsidkarens ansvar begränsas eller bortfaller efter vissa kortare tider.

Av det anförda framgår att det nu inte föreligger något starkt behov av särskilda regler om besiktning vid småhusentreprenader. Till detta kommer att de av utredningen föreslagna reglerna har kritiserats av remissinstanserna och knappast kan införas utan kompletteringar och ytterligare utredning. Enligt min mening bör det med hänsyn till dessa omständigheter inte nu införas några särskilda lagregler om besiktning vid småhusentreprenader.

## 2.2.6 Påföljder vid fel och reklamation

**Mitt förslag:** Reglerna i 16–23 §§ konsumenttjänstlagen om påföljder vid fel och om reklamation skall gälla också vid småhusentreprenader.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag (se 15–16 och 20–26 §§ den föreslagna lagen om förvärv av nya småhus). Utredningen har dock bl. a. föreslagit att parterna i vissa fall skall kunna avtala om att konsumentens rätt skall begränsas.

**Remissinstanserna:** Utredningens förslag kritiserats av flera remissinstanser. Enligt några näringslivsorganisationer försvåras vissa praktiska lösningar genom förslaget. Konsumentverket anser att den föreslagna regeln om begränsning av konsumentens rätt är alltför vittgående. (Se remissammanställningen avsnitt 2.6.)

**Skälen för mitt förslag:** Om tjänsten är felaktig kan konsumenten enligt konsumenttjänstlagen göra gällande olika påföljder. Bland påföljderna har regeln i 20 § om avhjälpande fått en framskjuten plats. Regeln innebär att konsumenten kan kräva att näringsidkaren skall avhjälpa ett fel, om det inte medför olägenheter eller kostnader för näringsidkaren som är oskäligt stora i förhållande till felets betydelse för konsumenten. Näringsidkaren får – även om konsumenten inte kräver det – avhjälpa felet för att undgå eller begränsa andra påföljder. I stället för att kräva att felet avhjälpas kan konsumenten göra avdrag på priset eller, vid väsentliga fel, häva avtalet helt eller för återstående del (21 §). Konsumenten har vidare enligt 19 § rätt att hålla inne betalning till säkerhet för sina anspråk på grund av felet. Konsumenten har också rätt till skadestånd vid fel. Jag återkommer till den frågan (se avsnitt 2.2.8).

Ett avhjälpande skall ske inom skäligen tid efter det att konsumenten har gett näringsidkaren tillfälle till det. Avhjälpandet skall vidare ske utan kostnad för konsumenten. Detta gäller dock inte kostnad som skulle ha uppkommit även om tjänsten hade utförts felfritt eller, om felet beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse, kostnader för att ersätta material som konsumenten enligt avtalet har tillhandahållit och bekostat. För att en påföljd skall kunna göras gällande måste i princip reklamation ske inom skäligen tid efter det att konsumenten märkt eller borde ha märkt felet (se 17–18 §§ konsumenttjänstlagen). Reklamation får normalt inte ske senare än två år eller, i fråga om arbete på mark eller byggnader och liknande arbeten, tio år efter det att uppdraget avslutades.

Utredningen har föreslagit att de berörda reglerna med vissa jämkningar skall gälla även vid småhusentreprenader. Den viktigaste jämkningen är att utredningen föreslagit (21 § andra stycket i utredningens förslag) att parterna genom avtal skall kunna begränsa konsumentens rätt till avhjälpande, prisavdrag eller skadestånd i vissa hänseenden och att de skall kunna träffa avtal om begränsning i form av självrisk, så att konsumenten får svara för mindre fel. Självrisken skall beräknas för varje fel för sig och kan uppgå till högst 25 % av det basbelopp som gällde vid ingången av det år då konsumenten reklamerade felet. Parternas avtal om begränsning av konsumentens befogenheter på grund av fel skall sakna verkan i fråga om allvarigare fel som förhindrar byggnadens utnyttjande eller äventyrar dess goda bestånd (se 21 § tredje stycket i utredningens förslag). Utredningen har vidare föreslagit ett ytterligare undantag från principen att ett avhjälpande skall ske utan kostnad för konsumenten. Enligt det förslaget (23 § fjärde stycket 2 i utredningens förslag) skall konsumenten svara för kostnaderna för avhjälpande av fel vid åtaganden som utförs på löpande räkning.

Utredningens förslag har kritiserats av flera remissinstanser. Enligt konsumentverket är den möjlighet till begränsning av näringsidkarens ansvar som föreslagits alltför vittgående. Allmänna reklamationsnämnden riktar kritik mot förslaget att konsumenten i princip skall stå för kostnaden för avhjälpande av fel vid arbete på löpande räkning. Bl. a. Byggtreprenörerna anser att den tioåriga reklamationstiden är orimlig, om inte ansvaret begränsas till kvalificerade fel.

Utredningens förslag om att parterna skall kunna träffa avtal om självrisk och andra begränsningar i konsumentens rätt är att se mot bakgrund av att utredningen ansåg det önskvärt att ett konsumentskydd av typen Småhus 80 skulle kunna finnas kvar även sedan förslaget genomförts och att sådana begränsningar enligt utredningens uppfattning var nödvändiga för att administrationskostnaderna inte skulle bli alltför höga i ett sådant system (se SOU 1986: 38 s. 174). Med den lösning som jag har föreslagit i fråga om konsumentskyddet inom ramen för den statliga bostadsfinansieringen (se avsnitt 2.2.2) behövs inte regler om självrisk m. m. för att det skyddet skall fungera. En regel om självrisk m. m. skulle i mitt förslag i praktiken endast få betydelse för sådana småhusentreprenader där något sådant konsumentskydd inte föreligger. Jag kan mot den bakgrunden inte se att det finns skäl att införa regler i konsumenttjänstlagen som ger parterna möjlighet att avtala om självrisk och andra begränsningar i kon-

sumentens rätt enligt lagen. Jag anser inte heller att det finns skäl att komplettera reglerna om undantag från principen att ett avhjälpande av fel skall ske utan kostnad för konsumenten med en regel som innebär att konsumenten i princip skall svara för avhjälpandekostnader som uppkommit vid sådana entreprenader som utförs på löpande räkning. Enligt min mening tillgodoses näringsidkarens berättigade intressen i de ifrågavarande fallen redan genom den nu gällande undantagsregeln om att konsumenten skall svara för kostnader för att avhjälpa fel som skulle ha uppkommit även om tjänsten hade utförts felfritt.

När det gäller frågan om reklamationsanser jag att konsumenttjänstlagens regler passar bra för småhusentreprenader. Beträffande den tioåriga reklamations tiden vill jag erinra om att denna enligt 17 § andra stycket konsumenttjänstlagen endast gäller i fråga om "arbete på mark eller på byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker". Tioårstiden kommer alltså inte att gälla alla åtaganden i ett avtal om småhusentreprenad. Bl. a. kommer i stället den tvååriga reklamations tiden att gälla i fråga om hushållsmaskiner som en entreprenör levererar (jfr prop. 1984/85: 110 s. 221).

### 2.2.7 Näringsidkarens dröjsmål

**Mitt förslag:** Bestämmelserna i 24 – 30 §§ konsumenttjänstlagen om näringsidkarens dröjsmål skall gälla också småhusentreprenader.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer med mitt förslag (se 27 – 32 §§ i den föreslagna lagen om förvärv av nya småhus).

**Remissinstanserna:** Utredningens förslag lämnas utan erinran av remissinstanserna (se remissammanställningen avsnitt 2.7.)

**Skälen för mitt förslag:** Reglerna i konsumenttjänstlagen om näringsidkarens dröjsmål innebär i korthet följande. Dröjsmål på näringsidkarens sida föreligger, om uppdraget inte har avslutats inom den tid som följer av avtalet eller, om någon tid inte har avtalats, inom den tid som är skäligen med hänsyn särskilt till vad som är normalt för en tjänst av samma art och omfattning. Dröjsmål föreligger också, om näringsidkaren inte iakttar en överenskommen tid för påbörjande av tjänsten eller för ett arbetes framskridande (24 §). Om näringsidkaren är i dröjsmål kan konsumenten välja mellan att kräva att näringsidkaren utför tjänsten (28 §) och att häva avtalet helt eller för återstående del (29 – 30 §§). För rätten att häva fordras att dröjsmålet är väsentligt. Och för rätten att kräva utförande av tjänsten fordras att detta inte medför olägenheter eller kostnader för näringsidkaren som är oskäligt stora i förhållande till konsumentens intresse av att avtalet fullföljs. Om mer än en obetydlig del av tjänsten har utförts får hävning endast ske beträffande den del som återstår. Avtalet får dock hävas i sin helhet, om syftet med tjänsten i huvudsak är förfelat på grund av dröjsmålet. Konsumenten kan vidare hålla inne betalning till säkerhet för sina anspråk på grund av dröjsmålet (27 §). Han kan också fordra

skadestånd. Jag återkommer till frågan om skadestånd i avsnitt 2.2.8. Om konsumenten vill åberopa ett dröjsmål på näringsidkarens sida för att häva eller kräva skadestånd, måste han reklamera inom skälig tid efter det att uppdraget har avslutats (26 §).

För egen del ansluter jag mig till utredningens förslag att de berörda reglerna skall gälla också i fråga om småhusentreprenader.

## 2.2.8 Näringsidkarens skadeståndsskyldighet m. m.

**Mitt förslag:** Reglerna i 31–35 §§ konsumenttjänstlagen om näringsidkarens skadeståndsskyldighet på grund av fel eller dröjsmål m. m. samt om tredje mans skadeståndsskyldighet i vissa fall skall gälla även vid småhusentreprenader.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer med mitt förslag (se 33–37 §§ i den föreslagna lagen om förvärv av nya småhus). Utredningen har dock föreslagit att parterna i vissa fall skall kunna avtala om att konsumentens rätt till skadestånd skall begränsas (se 21 § andra stycket i den föreslagna lagen).

**Remissinstanserna:** Utredningens förslag har lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser. Industriförbundet anser att skadestandsreglerna bör utformas efter mönster av den nu gällande konsumentköplagen (1973:877). (Se remissammanställningen avsnitt 2.8.)

**Skälen för mitt förslag:** Enligt 31 § konsumenttjänstlagen i dess nu gällande lydelse skall näringsidkaren ersätta konsumenten skada som denne tillfogas på grund av fel eller dröjsmål, om inte näringsidkaren kan visa att skadan ej beror på försummelse på hans sida (s.k. presumtionsansvar). Jag kommer senare i dag att föreslå att detta ansvar skall ersättas av ett kontrollansvar efter mönster av reglerna i den nya köplagen. Jag kommer då också att föreslå att reglerna i den nya konsumentköplagen om skadestånd på grund av kontraktsbrott också skall bygga på kontrollansvar. Liksom i den nya konsumentköplagen bör ersättningsskyldigheten enligt konsumenttjänstlagen i princip omfatta all skada på grund av felet eller dröjsmålet. Tillfogas konsumenten skada av annan anledning än fel eller dröjsmål, är näringsidkaren skyldig att ersätta skadan om den vållats genom försummelse på hans sida. Näringsidkaren har dock ett längre gående ansvar i fråga om skada på egendom som inträffar medan egendomen är i näringsidkarens besittning eller annars under dennes kontroll (se 32 §). I 33 § konsumenttjänstlagen finns regler om tredje mans marknadsföringsansvar. Reglerna innebär att en materialleverantör eller en branschorganisation e.d. som vid marknadsföring uppsåtligen eller av vårdslöshet lämnar vilseledande uppgifter av betydelse för bedömningen av tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet skall ersätta konsumenten skada som denne därigenom tillfogas. Detsamma gäller om marknadsföringen inte innehåller sådan information av betydelse för bedömningen av tjänstens beskaffenhet, ändamålsenlighet eller säkerhet som vederbörande enligt

marknadsföringslagen eller produktsäkerhetslagen har ålagts att lämna. Marknadsföringsansvaret omfattar även ersättning för skada på föremålet för tjänsten eller på annan egendom som tillhör konsumenten eller någon medlem av hans hushåll. Även näringsidkarens skadeståndsansvar enligt 31–32 §§ konsumenttjänstlagen omfattar såväl ersättning för skada på egendom som tillhör konsumenten som ersättning för skada på egendom som tillhör någon medlem av hans hushåll. Näringsidkaren och konsumenten kan träffa avtal om att ersättning enligt 31–32 §§ konsumenttjänstlagen inte skall omfatta förlust i näringsverksamhet. Skadeståndsskyldigheten enligt de berörda bestämmelserna kan jämkas om skyldigheten att utge skadestånd skulle vara oskäligt betungande med hänsyn till den skadeståndsskyldiges ekonomiska förhållanden (34 §). Bestämmelserna gäller inte ersättning för personskada.

Jag anser för min del att de berörda reglerna med föreslagna ändringar utan jämkningar bör kunna gälla också i fråga om småhusentreprenader. Någon ytterligare möjlighet för parterna att, som utredningen har föreslagit, i vissa fall avtala om att konsumentens rätt till skadestånd skall begränsas bör inte införas. Jag anser inte heller att vad industriförbundet har anfört utgör skäl att i detta sammanhang överväga ändringar i skadeståndsreglerna i konsumenttjänstlagen.

### 2.2.9 Konsumentens betalningsskyldighet

**Mitt förslag:** Reglerna i 36–44 §§ konsumenttjänstlagen om priset och om betalningen av detta m. m. skall gälla också småhusentreprenader.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag (se 38–44 §§ i den föreslagna lagen om förvärv av nya småhus).

**Remissinstanserna:** Utredningens förslag har i allmänhet lämnats utan erinran av remissinstanserna. Allmänna reklamationsnämnden har föreslagit att det genom en tvingande regel slås fast att konsumenten inte är skyldig att betala en viss andel av entreprenadsumman förrän tjänsten är avslutad. (Se remissammanställningen avsnitt 2.9.)

**Skälen för mitt förslag:** Konsumenttjänstlagen bygger på principen att det står parterna fritt att avtala om priset för en tjänst. I den mån priset inte följer av avtalet, skall konsumenten betala vad som är skäligt med hänsyn till tjänstens art, omfattning och utförande, gängse pris eller prisberäkningssätt för motsvarande tjänster vid avtalstillfället samt omständigheterna i övrigt. Har näringsidkaren angett priset för tjänsten på ett ungefär (ungefärlig prisuppgift), får det angivna priset dock inte överskridas med mer än 15 %, om inte någon annan prisgräns har avtalats (36 §). Näringsidkaren har rätt till pristillägg för vissa tilläggsarbeten samt för fördyringar av tjänsten som näringsidkaren inte bort förutse när avtalet träffades och som beror på omständigheter som är att hänföra till konsumenten (38 §). Näringsidkaren är skyldig att på konsumentens begäran

ställa ut en specificerad räkning för tjänsten (41 §). Räkningen skall göra det möjligt för konsumenten att bedöma det utförda arbetets art och omfattning. I den mån tjänsten inte har utförts mot fast pris skall det även framgå av räkningen hur priset har beräknats. Om inte annat följer av avtalet, är konsumenten skyldig att betala vid anfordran sedan näringsidkaren har utfört tjänsten (41 §). Har konsumenten i tid begärt en specificerad räkning, är han inte skyldig att betala förrän en sådan räkning har kommit honom till handa.

Utredningen har föreslagit att de berörda reglerna med några jämkningar skall gälla även vid småhusentreprenader. Dessa jämkningar avser endast detaljfrågor. Sålunda föreslår utredningen inte någon motsvarighet till regeln i 36 § andra stycket konsumenttjänstlagen om möjlighet för parterna att träffa avtal om en särskild prisgräns när en ungefärlig prisuppgift har lämnats. Utredningens förslag har i allmänhet lämnats utan erinran av remissinstanserna. Allmänna reklamationsnämnden har dock menat att det genom en tvingande regel bör slås fast att konsumenten inte är skyldig att betala en viss andel av entreprenadsumman förrän tjänsten är avslutad.

Även jag anser att de berörda reglerna bör kunna gälla också vid småhusentreprenader. De av utredningen föreslagna jämkningarna är att se mot bakgrund av utredningens förslag att småhusentreprenaderna skall regleras i en särskild lag. Jag anser inte att det finns något behov av att göra motsvarande jämkningar när, som jag har föreslagit, småhusentreprenaderna regleras i konsumenttjänstlagen. Jag anser inte heller att det finns tillräckliga skäl att begränsa avtalsfriheten genom att införa den av allmänna reklamationsnämnden föreslagna regeln.

## 2.2.10 Avbeställning

**Mitt förslag:** Reglerna om avbeställning i 42–44 §§ konsumenttjänstlagen skall gälla i tillämpliga delar också vid småhusentreprenader.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag (se 45–48 §§ i den föreslagna lagen om förvärv av nya småhus).

**Remissinstanserna:** Utredningens förslag har kritiserats av flera näringslivsorganisationer och av kommunförbundet. Kritiken går ut på att förslaget innebär ett avsteg från principen att avtal skall hållas och att den som bryter avtalet skall utge full ersättning. Enligt hovrätten för Västra Sverige förefaller det praktiska värdet för konsumenten av de föreslagna reglerna vara mycket begränsat. (Se remissammanställningen avsnitt 2.10.)

**Skälen för mitt förslag:** Avbeställning kan beskrivas som en rätt att häva ett avtal utan att fel eller dröjsmål föreligger. Konsumenttjänstlagens regler om avbeställning avser sådana situationer där avbeställning sker innan en tjänst har slutförts. Näringsidkaren har vid en sådan avbeställning rätt till ersättning för utfört arbete och arbete som måste utföras trots avbe-

ställningen. Ersättning skall också utges för de förluster näringsidkaren gör på grund av, att han har inrättat sig efter uppdraget, utom när konsumentens syfte med tjänsten har förfelats av vissa skäl som konsumenten inte kan lastas för (42 §). Lagen ger näringsidkaren möjlighet att på förhand förbehålla sig en skälig avbeställningsavgift (43 §).

De av utredningen föreslagna reglerna om avbeställning av småhusentreprenader överensstämmer i huvudsak med reglerna i konsumenttjänstlagen. Utredningen har dock inte föreslagit någon regel om begränsning av konsumentens ansvar för näringsidkarens förlust för det fall att konsumentens syfte med tjänsten har förfelats. I sådana situationer torde konsumenten, enligt utredningen (se SOU 1986: 38 s. 408), utan att tillämpa regler om avbeställning kunna bli helt eller delvis befriad från sina förpliktelser enligt avtalet med stöd av 36 § avtalslagen. Utredningen har vidare föreslagit en regel (48 § i utredningens förslag) som begränsar konsumentens rätt att avbeställa ett åtagande att uppföra ett sammanbyggt grupphus.

Flertalet remissinstanser har inte närmare kommenterat utredningens förslag i denna del. Enligt flera näringslivsorganisationer och kommunförbundet bör näringsidkaren få ersättning för det s. k. positiva kontraktssintresset om konsumenten avbeställer en småhusentreprenad.

En konsument som har förvärvat en tomt och träffat avtal med en näringsidkare om att denne skall uppföra ett småhus på tomten torde, om han ångrar sig, normalt försöka hitta en spekulant som är beredd att överta hans rättigheter och skyldigheter enligt avtalet. En avbeställning av entreprenaden torde bli aktuell endast i vissa undantagsfall. Någon anledning att reglera dessa fall annorlunda än avbeställningar av konsumenttjänster i allmänhet synes inte föreligga. Enligt min uppfattning bör därför konsumenttjänstlagens regler kunna gälla fullt ut för dessa fall. Det finns alltså inte anledning att göra de avvikelser från reglerna i konsumenttjänstlagen som utredningen föreslagit. Jag anser inte heller att det finns skäl att i detta sammanhang frångå den bedömning i fråga om konsumentens ersättnings-skyldighet vid avbeställning som gjordes när konsumenttjänstlagen infördes (se prop. 1984/85: 110 s. 102 – 103, LU 42 s. 19).

### 2.2.11 Konsumentens dröjsmål

**Mitt förslag:** Reglerna i 45 – 50 §§ konsumenttjänstlagen om konsumentens dröjsmål skall i tillämpliga delar gälla också vid småhusentreprenader. Näringsidkarens skyldighet enligt 45 § andra stycket att, trots att konsumenten är i dröjsmål, såvitt möjligt utföra arbete som inte kan uppskjutas utan risk för allvarlig skada för konsumenten begränsas dock till att gälla sådana fall där detta inte medför väsentliga kostnader eller olägenheter för näringsidkaren.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer i princip med mitt förslag utom så till vida att konsumenten vid dröjsmål skall ha ett strikt skadeståndsansvar och inte som enligt mitt förslag ett presumtionsansvar (se 49 – 53 §§ i den föreslagna lagen om förvärv av nya småhus).

**Remissinstanserna:** Utredningens förslag i denna del kommenteras endast av hovrätten för Västra Sverige som riktar kritik mot den föreslagna regeln om konsumentens skadeståndsansvar vid betalningsdröjsmål (se remissammanställningen avsnitt 2.11).

**Skälen för mitt förslag:** Konsumenttjänstlagen reglerar också verkan av konsumentens dröjsmål. Reglerna innebär i korthet följande. Om konsumenten gör sig skyldig till dröjsmål med betalning som skall erläggas innan tjänsten har utförts, får näringsidkaren inställa arbetet till dess betalning sker. Näringsidkaren får på motsvarande sätt inställa arbetet i avvaktan på att konsumenten lämnar sådan medverkan som är nödvändig för att tjänsten skall kunna utföras (45 § första stycket). Har tjänsten påbörjats, är näringsidkaren dock skyldig att såvitt möjligt utföra arbete som inte kan uppskjutas utan risk för allvarlig skada för konsumenten (45 § andra stycket). Om näringsidkaren inställer arbetet, har han rätt till ersättning för kostnader och andra förluster som detta åsamkar honom, om konsumenten inte visar att dröjsmålet ej beror på försummelse på hans sida (45 § tredje stycket). Om konsumenten trots påminnelse inte inom skälig tid betalar eller lämnar nödvändig medverkan och dröjsmålet är av väsentlig betydelse för näringsidkaren, får denne häva avtalet beträffande återstående del av tjänsten (46 §). Näringsidkaren har också sådan rätt att häva, om det redan på förhand finns starka skäl att anta att konsumenten inte kommer att betala eller lämna medverkan i rätt tid och att dröjsmålet kommer att bli av väsentlig betydelse för näringsidkaren (47 §). Vid hävning skall konsumenten betala som om han hade avbeställt tjänsten den dag då hävningen skedde (48 §).

Enligt utredningens förslag skall de berörda reglerna med vissa jämkningar gälla även i fråga om småhusentreprenader. Jämkningarna berör dels regeln i 45 § andra stycket konsumenttjänstlagen om näringsidkarens skyldighet att utföra arbete trots att konsumenten är i dröjsmål och dels regeln i 45 § tredje stycket om konsumentens skadeståndsansvar vid dröjsmål. Den föreslagna jämkningen i förhållande till 45 § andra stycket konsumenttjänstlagen hänger samman med att det enligt utredningens mening inte skäligen kan krävas av näringsidkaren att han i de situationer som avses i bestämmelsen skall vara skyldig att utföra sådant arbete som medför väsentliga kostnader eller olägenheter för honom. Enligt utredningen kan den gällande regeln i konsumenttjänstlagen inte sällan komma att leda till att näringsidkaren blir skyldig att utföra ekonomiskt betydelsefulla arbeten (se SOU 1986: 38 s. 410). Förslaget såvitt gäller bestämmelsen i 45 § tredje stycket konsumenttjänstlagen hänger samman med att det enligt utredningens mening knappast kan tänkas i praktiken förekomma fall där betalningsdröjsmål inte skulle bero på försummelse (se SOU 1986: 38 s. 224).

För egen del anser jag att bestämmelserna i konsumenttjänstlagen om konsumentens dröjsmål bör kunna gälla också vid småhusentreprenader. Mot bakgrund av vad utredningen har anfört bör dock en jämkning göras beträffande näringsidkarens skyldighet att utföra arbete enligt 45 § andra stycket konsumenttjänstlagen. Gällande regler bygger på att det sällan

torde bli fråga om några mer omfattande arbeten (se prop. 1984/85:110 s. 322). Av vad utredningen har anfört får anses framgå att det vid småhusentreprenader inte sällan torde kunna bli fråga om mer omfattande arbeten som faller in under 45 § andra stycket, om inte den bestämmelsen ändras.

Med hänsyn härtill bör näringsidkaren inte vara skyldig att utföra arbete enligt 45 § andra stycket, om arbetet medför väsentliga kostnader eller olägenheter för honom. Enligt min mening bör detta gälla inte bara vid småhusentreprenader utan också beträffande sådana tjänster som redan nu omfattas av konsumenttjänstlagen.

Jag kan för min del inte biträda utredningens förslag rörande konsumentens skyldighet att ersätta näringsidkarens kostnader eller andra förluster som föranleds av konsumentens dröjsmål. Som har påpekats under remissbehandlingen kan det även vid småhusentreprenader förekomma fall där dröjsmål med betalningen inte beror på försummelse på konsumentens sida. Någon skadeståndsskyldighet bör enligt min mening inte åvila konsumenten i en sådan situation. Den nuvarande regeln i konsumenttjänstlagen bör alltså gälla även beträffande småhusentreprenader.

## 2.3 Fel i fastighet enligt jordabalken

### 2.3.1 Allmänt om felbegreppet

**Mitt förslag:** En fastighet skall liksom för närvarande anses behäftad med fel, om den avviker från vad som får anses utfäst eller om den avviker från vad köparen med hänsyn till omständigheterna får anses ha haft anledning att räkna med vid köpet.

I den mån felet inte avser sådan egenskap hos fastigheten som omfattas av en utfästelse av säljaren gäller säljarens felansvar bara sådant som köparen inte borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten före köpet. (Köparens undersökningsplikt behandlas närmare i avsnitt 2.3.2.)

**Utredningens förslag:** Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag (se SOU 1987:30 s. 63–70).

**Remissinstanserna:** Det stora flertalet remissinstanser tillstyrker utredningens förslag i dess huvuddrag eller lämnar det utan erinran. Hovrätten för Västra Sverige och Juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet riktar dock kritik av närmast lagteknisk natur mot utredningens förslag. (Se remissammanställningen, bilaga 8, avsnitt 1 och 2.)

**Skälen för mitt förslag:** Enligt den nu gällande lydelsen av 4 kap. 19 § jordabalken är en såld fastighet behäftad med fel, om den avviker från vad som kan anses utfäst eller från vad köparen eljest, utan att det föreligger något sådant fall som avses i 4 kap. 16 – 18 §§ jordabalken, med hänsyn till omständigheterna har haft anledning räkna med vid köpet. Jordabalken innehåller i 4 kap. 16 och 17 §§ regler om s.k rättsliga fel, dvs. fel som

består i att fastigheten besväras av en rättighet som köparen inte känt till och inte heller borde ha känt till. Regler om rättsliga fel finns också i 4 kap. 15, 21 och 22 §§ jordabalken. Bestämmelserna i 4 kap. 18 § jordabalken behandlar s. k. rådighetsfel, dvs. fel som består i att offentlig myndighets beslut medför att köparen inte förvärvar den rådighet över fastigheten som han vid köpet hade skäl att förutsätta.

Innebörden av felbegreppet i 4 kap. 19 § jordabalken kan sammanfattas enligt följande. Utgångspunkten är att fastigheten säljs sådan den är och att följaktligen köparen för att trygga sig får göra en undersökning av fastigheten före köpet. Säljaren svarar dock för det som kan anses vara utfäst. Vidare är säljaren ansvarig för att fastigheten är sådan som köparen äger räkna med på grund av vad som avhandlats vid köpet. Men härutöver har säljaren ett ansvar, när en bristfällighet föreligger beträffande något som ej berörts vid köpet, såvida bristfälligheten är sådan att köparen enligt sakens natur ej haft anledning räkna med den och ej heller bort upptäcka den vid en undersökning. I praktiken blir det här fråga om dolda fel beträffande något som regelmässigt hör till en fastighet av den typ som köpet gäller. Något krav på att avvikelser skall vara väsentlig ställs inte upp. Eftersom det ligger i sakens natur att försiktighet måste iakttagas, när avtalet utsträcks att gälla något som inte direkt har avhandlats vid köpet, har man inte befarat att avsaknaden av ett väsentlighetskrav skulle kunna leda till att regeln blir alltför sträng mot säljaren (jfr prop. 1970:20 s. A 220–221).

Tvister vid domstol om fel i fastighet är förhållandevis vanliga (se SOU 1987:30 s. 55 ff.). I lagboken hänvisas under 4 kap. 19 § jordabalken till omkring 20 rättsfall som har avgjorts av högsta domstolen. En redogörelse för praxis finns i betänkandet (s. 25–34). Utredningens förslag innebär inte några nyheter i sak när det gäller säljarens ansvar för lämnade utfästelser rörande fastighetens skick. Beträffande säljarens ansvar för att fastigheten är i det skick som köparen hade anledning att räkna med vid köpet utgår förslaget, liksom gällande rätt, från att köparen är skyldig att undersöka fastigheten. Vad köparen upptäckt eller bort upptäcka vid en sådan undersökning räknas inte som fel i lagens mening. Att köparen har en viss undersökningsplikt skall enligt förslaget framgå av lagtexten. Liksom hittills skall säljaren svara för dolda fel, dvs. fel som inte kunde upptäckas vid en med vederbörlig omsorg företagen undersökning av fastigheten.

Liksom remissinstanserna delar jag utredningens uppfattning att felbegreppet i jordabalken i allt väsentligt innebär en lämplig avvägning mellan säljarens och köparens intressen. Grundprincipen för felansvaret i jordabalken bör alltså alltjämt vara att fastigheten säljs sådan den är och att köparen för att trygga sig får göra en undersökning av fastigheten före köpet. Det innebär att säljaren — beträffande en bristfällighet som inte har berörts vid köpet — har ett ansvar för sådant som köparen enligt sakens natur inte har haft anledning att räkna med och inte heller har bort upptäcka vid en undersökning.

Jag delar också uppfattningen att lagregeln bör ändras väsentligen med sikte på att komplettera lagtexten med en erinran om köparens undersök-

ningsplikt. Vad gäller den lagtekniska utformningen av en sådan erinran anser jag att praktiska och principiella skäl talar för att regeln utformas i nära anslutning till reglerna om undersökning av varan inom den allmänna köprätten (se 47 § i 1905 års köplag och 20 § i den föreslagna nya köplagen). Jag förordar därför att regeln anger att som fel inte får åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten. Den närmare innebörden av regeln kommer att behandlas i nästa avsnitt. Mitt förslag innebär att domstolen, liksom hittills, normalt inte är tvungen att ta ställning till om fastigheten avviker från normal standard innan domstolen tagit ställning till om köparen borde ha upptäckt det påstådda felet vid en undersökning av fastigheten.

Enligt utredningens förslag skulle reglerna i jordabalken om fel i fastighet inte gälla i fråga om köp av fast egendom på vilken finns ett nytt småhus. Den av utredningen föreslagna lagen om förvärv av nya småhus skulle i stället gälla för sådana köp. Som jag tidigare har framhållit (se avsnitt 2.1.5) bör den av utredningen föreslagna lagen inte införas. Enligt min uppfattning behövs inte något särskilt felbegrepp för nya småhus. Att det är fråga om ett nytt småhus är en omständighet som enligt min mening kan beaktas inom ramen för den felregel i jordabalken som jag har föreslagit i det föregående.

### 2.3.2 Köparens undersökningsplikt

**Mitt förslag:** Som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som påkallats med hänsyn till den aktuella fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Avvikelser från egenskap som får anses utfäst får dock åberopas som fel även om de kunnat upptäckas vid en sådan undersökning.

**Utredningens förslag:** Utgångspunkten för bedömningen av om fastigheten är felaktig är att köparen före köpet har att göra en sådan undersökning av fastigheten som påkallas med hänsyn till dels omständigheterna vid köpet dels den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter. Undersökning behövs dock inte i fråga om en egenskap som får anses utfäst. (Se SOU 1987:30 s. 68–70.)

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser tillstyrker utredningens förslag eller lämnar det utan erinran. Några remissinstanser vill att frågan om säljarens upplysningsplikt belyses ytterligare i sammanhanget. (Se remissammanställningen, bilaga 8, avsnitt 3.)

**Skälen för mitt förslag:** För närvarande finns det inte någon lagregel som anger köparens undersökningsplikt vid fastighetsköp. Av vad jag tidigare har anfört (se avsnitt 2.3.1) framgår att jag anser att en sådan regel nu bör

införas och att regeln bör innebära att köparen som fel inte får åberopa en avvikelse som han borde ha märkt vid en undersökning av fastigheten. Vad gäller den närmare utformningen av regeln vill jag anföra följande.

Muntliga och skriftliga uppgifter som får anses som utfästelser från säljarens sida bör liksom hittills befria köparen från undersökningsplikt i fråga om vad som utfästs. Har någon sådan utfästelse inte lämnats, bör köparen emellertid vara skyldig att undersöka fastigheten i den omfattning som rimligen kan krävas.

Jag delar utredningens och flertalet remissinstansers uppfattning att en köpare inte skall behöva anlita en sakkunnig för att vara säker på att inte själv behöva stå för ett fel. Som regel skall det räcka med en normalt erfaren och på området normalt bevandrad köpares undersökning. Vad som är normalt i dessa hänseenden torde variera beroende på köpeobjektet. Det synes t.ex. naturligt att utgå från att den som förvärvar en industrifastighet normalt har större sakkunskap i byggnadstekniska frågor än den som förvärvar ett småhus. Om det finns symtom på fel (fuktfläckar, dålig lukt eller dylikt) som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, bör det normalt krävas att köparen går vidare med sin undersökning. I så fall kan köparen tvingas anlita en sakkunnig för att fullgöra undersökningsplikten. Kraven på försiktighet från köparens sida måste dock givetvis anpassas till omständigheterna, bl. a. fastighetens ålder. T.ex. bör en konsument som köper en fastighet med en nyuppförd byggnad av en näringsidkare som regel kunna utan ytterligare undersökning utgå från att en fuktfläck beror på något annat än ett allvarligt byggfel. Det anförda torde överensstämma med gällande rätt.

Några mer detaljerade regler om undersökningspliktens omfattning kan inte ställas upp. Därtill är omständigheterna vid fastighetsköp alltför olika. Hur ingående undersökning som bör göras blir, som tidigare sagts, beroende bl. a. av de iakttagelser som kan göras på fastigheten. Men även uppgifter som säljaren lämnar om fastigheten kan vara av betydelse. Sådana uppgifter kan reducera köparens undersökningsplikt. Om t.ex. säljaren lämnar en förklaring till ett felsymtom som ger ett intryck av att felet är bagatellartat, kan säljaren normalt inte åberopa bristande undersökning från köparens sida, om felet visar sig vara av allvarlig art. Säljarens uppgifter kan också vara av betydelse på det sättet att de utgör varningssignaler som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida.

Mot bakgrund av det anförda anser jag att en lagregel om köparens undersökningsplikt bör utformas så att den får till följd att köparen skall undersöka fastigheten i den utsträckning som påkallas med hänsyn till den aktuella fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.

Några remissinstanser har menat att det i lagstiftningsärendet bör klargöras i vilken utsträckning säljaren har en skyldighet att upplysa om bristfälligheter som han har känt till. Till den frågan återkommer jag i specialmotiveringen.

Säljarens kännedom om ett fel kan också ha betydelse för hans möjligheter att åberopa en generell påföljdsfriskrivning (se NJA 1975 s. 545). En remissinstans har förordat att det skall införas särskilda lagregler om den frågan och vissa andra frågor rörande friskrivningar. Enligt min uppfattning saknas det för närvarande underlag för att konstatera att sådana regler behövs. Den frågan får därför, liksom hittills, överlämnas till rättstillämpningen. En närliggande fråga är om reglerna på detta område skall vara tvingande eller dispositiva. Den frågan skall jag behandla i avsnitt 2.3.6.

### 2.3.3 Besiktning

**Mitt förslag:** Några särskilda regler om besiktning skall inte införas.

**Utredningens förslag:** Gäller köpet ett småhus som förvärvas för privat bruk, skall köparen anses ha fullgjort sin undersökningsplikt, om fastigheten före köpet har besiktigats av en opartisk och i byggnadstekniska frågor erfaren person, som godtagits av säljaren och köparen, samt skriftligt utlåtande över besiktningen varit tillgängligt för parterna före köpet (se SOU 1987: 30 s. 70 – 73).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna är allmänt positiva till regler som leder till att ett besiktningsförfarande i större utsträckning än för närvarande tillämpas vid fastighetsköp. Flera remissinstanser ifrågasätter dock om de av utredningen föreslagna reglerna skulle få den effekten. Det framhålls också från flera håll att förslaget är oklart i vissa hänseenden och bör omarbetas. Bl. a. konsumentverket understryker betydelsen av att frågan om besiktning och deklaration av äldre hus utreds. (Se remissammanställningen, bilaga 8, avsnitt 4.)

**Skälen för mitt förslag:** För närvarande saknas regler om att en fastighet skall besiktigas av en opartisk sakkunnig före ett fastighetsköp. Det torde dock vara tämligen vanligt att fastighetsmäklarna anlitar en opartisk sakkunnig för besiktning och värdering av fastigheten. Det utlåtande som den sakkunnige avger kan ses som ett komplement till den skriftliga beskrivning av fastigheten som mäklaren enligt 12 § lagen (1984: 81) om fastighetsmäklare är skyldig att tillhandahålla köparen. Av en sådan beskrivning skall framgå bl. a. fastighetens taxeringsvärde samt byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt. De rättsliga verkningarna av ett besiktningsutlåtande är inte lagreglerade. Det torde dock ligga i sakens natur att säljaren som regel inte kan få gehör för ett påstående om att köparen brustit i sin undersökningsplikt i fråga om en avvikelse som den sakkunnige inte märkt.

Enligt utredningens förslag skall den som köpt ett småhus anses ha fullgjort sin undersökningsplikt, om fastigheten före köpet besiktigats av en opartisk och i byggnadstekniska frågor erfaren person. Köparen skall kunna "desarmera" undersökningsplikten genom att han skaffar ett skrift-

ligt besiktningsutlåtande av en yrkesman på området. En avvikelse som inte tas upp i besiktningsutlåtandet kommer härmed som regel att betraktas som ett dolt fel för vilket säljaren svarar. Syftet med förslaget är att främja att småhus besiktigas före köpet.

Det är generellt sett en fördel om besiktning av köpeobjektet kommer till stånd vid småhusköp. Parterna får en fastare grund för sin uppgörelse. Risken för att köparen senare gör gällande att fastigheten är behäftad med ett dolt fel torde minska. Besiktningen kan därmed motverka senare domstolsprocesser. Som utredningen och flertalet remissinstanser framhåller är det dock inte realistiskt att på detta område införa lagregler om obligatorisk besiktning. En lagreglering skulle därför endast kunna gå ut på att främja att en besiktning kommer till stånd före fastighetsköp.

Som flera remissinstanser har anfört är det tvivelaktigt om den av utredningen föreslagna regeln kommer att främja en sådan utveckling. Regeln ger inte säljaren något egentligt incitament att föranstalta om besiktning. Det kan vidare inte anses som rationellt att alla spekulanter på ett småhus — de kan var många — själva bekostar en besiktning.

Till det nu anförda kommer att den av utredningen föreslagna regeln kan antas bli svår att tillämpa för domstolarna. Som jag har sagt förut innebär redan gällande rätt att en säljare normalt inte kan få gehör för ett påstående om att köparen har brustit i sin undersökningsplikt om en sakkunnig besiktningsman inte har upptäckt bristfälligheten i fastigheten. En lagregel som innebär att säljaren i princip alltid skall ansvara för bristfälligheter som inte har anmärkts i besiktningsutlåtandet kan enligt min mening emellertid bli alltför kategorisk och alltså hindra en rättstillämpning som leder till materiellt tillfredsställande resultat.

Visserligen bör man eftersträva en ordning, där säljarna medverkar till att en besiktning kommer till stånd och där besiktningshandlingen ställs till alla spekulanters förfogande. Som framgår av vad jag nyss sade tillämpas en sådan ordning i viss utsträckning redan nu av vissa mäklare. Den av utredningen föreslagna regeln synes inte vara ett lämpligt medel för att få till stånd den eftersträvaade ordningen. I stället skulle, som juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet har varit inne på, en förbättring av konsumentskyddet på detta område enklast kunna uppnås genom medverkan av fastighetsmäklare. Genom förhandlingar mellan konsumentverket och mäklarnas organisationer kan det kanske visa sig möjligt att åstadkomma riktlinjer som innebär att köpare av äldre småhus i flertalet fall kommer att ha tillgång till en besiktningshandling. Det ankommer på konsumentverket att ta ställning till om sådana förhandlingar bör tas upp.

Sammanfattningsvis kan jag inte förorda att utredningens förslag till lagstiftning om besiktning genomförs.

**Mitt förslag:** Köparen får inte åberopa att fastigheten är felaktig, om han inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt det (reklamation).

Säljarens ansvar för ett faktiskt fel preskriberas tre år efter det att köparen tillträdde fastigheten. Är säljaren en näringsidkare som i sin yrkesmässiga verksamhet har sålt en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål, preskriberas ansvaret dock först tio år efter det att köparen tillträdde fastigheten. Om en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet har sålt en småhusfastighet till en konsument eller helt eller delvis har uppfört småhuset åt en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål och om konsumenten säljer fastigheten vidare, kan treårstiden mellan denne och den nye köparen förlängas till följd av en särskild regel. Enligt den regeln preskriberas konsumentens säljaransvar i ett sådant fall inte förrän tio år efter det att näringsidkaren avträdde fastigheten eller uppdraget avslutades.

Reglerna om reklamation och om kortare preskriptionstid än tio år kan inte göras gällande, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag. Utredningens förslag avser dock endast faktiska fel. Utredningen har vidare inte föreslagit någon motsvarighet till den särskilda regeln beträffande fall då en fastighet har sålts vidare. (Se SOU 1987: 30 s. 73–76 samt 84–85.)

**Remissinstanserna:** Utredningens förslag om reklamationskyldighet har fått ett brett stöd hos remissinstanserna. Några remissinstanser är dock negativa. Utredningens förslag om preskription har fått ett mera blandat mottagande, även om flertalet remissinstanser har en positiv grundinställning till förslaget. Förslaget avstyrks i den delen bl. a. av hovrätten för Västra Sverige och juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet. (Se remissammanställningen, bilaga 8, avsnitt 5.)

**Skälen för mitt förslag:** Inom den allmänna köprätten kompletteras reglerna om fel med bestämmelser om reklamation och preskription. Enligt förslaget till ny köplag (32, 33 och 41 §§) skall följande gälla. Köparen får inte åberopa att varan är felaktig, om han inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet. Reklamerar köparen inte inom två år från det att ha har tagit emot varan, förlorar han rätten att åberopa felet, om inte annat följer av en garanti eller liknande utfästelse. Regeln om tvåårspreskription gäller inte i fråga om rättsliga fel. Om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder får köparen åberopa att varan var felaktig utan hinder av reglerna om reklamation och tvåårspreskription. Jag kommer senare i dag att föreslå att liknande regler skall gälla enligt den nya konsumentköplagen.

När det gäller säljarens ansvar för fel i en försäld fastighet finns i jordabalken inte några särskilda reklamationsregler. Säljarens ansvar preskriberas enligt de allmänna reglerna i preskriptionslagen (1981:130) om tioårig preskription. Enligt en särskild regel i 4 kap. 12 § andra stycket jordabalken måste dock talan om hävning väckas inom ett år från det köparen tillträdde fastigheten, om inte säljaren har förfarit svikligt.

Utredningens förslag innebär att reglerna i jordabalken på det aktuella området skulle närmas till de regler som gäller inom den allmänna köprätten. Förslaget innebär följande. Köparen får inte åberopa att fastigheten är behäftad med ett faktiskt fel, om han inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet (reklamation). Köparen förlorar rätten att åberopa felet, om han inte reklamerar inom tre år från det att han tillträtt fastigheten (preskription). Har en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet sålt ett småhus till en konsument för privat bruk tillämpas dock den allmänna tioårspreskriptionen. Den särskilda preskriptionsregeln i fråga om rätten till hävning behålls. Reglerna om reklamation och kortare preskriptionstid än tio år gäller inte om säljaren handlat i strid mot tro och heder.

Jag anser i likhet med det stora flertalet remissinstanser att det finns skäl att genomföra utredningens förslag om att en fastighetsköpare skall vara skyldig att reklamera inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt att fastigheten var behäftad med fel. En sådan regel finns redan nu i köplagen, konsumentköplagen och konsumenttjänstlagen. Det är naturligt med en motsvarande regel även vid fastighetsköp. Från allmän synpunkt är det en fördel att en fastighetsköpare inte dröjer alltför länge med att reagera, när han inser att fastigheten är felaktig. Ett tidigt avhjälpande av ett fel kan många gånger begränsa skadeverkningarna av felet.

På en punkt anser jag dock att det finns skäl att frångå utredningens förslag. Enligt min mening bör reklamationsskyldigheten liksom i den allmänna köprätten i princip avse även rättsliga fel och rådighetsfel och inte endast – som utredningen föreslagit – faktiska fel. En ny regel om reklamationsskyldighet bör dock inte omfatta de rättsliga fel som avses i 4 kap. 15 och 16 §§ jordabalken. Här bör de nuvarande reglerna gälla oförändrade. Jag anser vidare att reklamationsskyldigheten bör avse försämringar av fastigheten före tillträdet för vilka säljaren är ansvarig enligt 4 kap. 11 och 12 §§ jordabalken. En sådan ordning ligger i linje med den köprättsliga principen att frågan om varan är felaktig skall bedömas med hänsyn till dess beskaffenhet när risken för varan går över på köparen.

När det så gäller frågan om preskriptionstid bör det enligt min mening vara en allmän utgångspunkt att denna tid även i fortsättningen skall vara tio år för sådana fall när en näringsidkare säljer en fastighet till en konsument. En annan ordning är oförenlig med den tioåriga preskriptionstid som gäller för entreprenader enligt 17 § konsumenttjänstlagen. Tioårstiden bör vidare gälla vid rättsliga fel (jfr 41 § förslaget till ny köplag) och vid rådighetsfel. Frågan är emellertid om preskriptionstiden kan förkortas i andra fall, t.ex. då säljaren är en privatperson. Remissinstanserna har haft delade meningar om utredningens förslag om en treårig preskriptionstid för dessa fall.

Jag anser, i likhet med utredningen, att det är en rimlig utgångspunkt att en privatperson som säljer en fastighet skall vara fri från ansvar på grund av faktiska fel i fastigheten inom en kortare tid än den som följer av reglerna om tioårig preskription. En sådan ordning är lämplig i fall då en privatperson säljer ett äldre hus. Eventuella fel som begåtts vid uppförandet av huset har i sådana fall typiskt sett redan gett sig till känna när huset säljs av privatpersonen. För en förkortning av preskriptionstiden talar vidare att möjligheterna att utreda fastighetens skick vid ett sådant köp och vad som förekom vid köpeförhandlingarna försämrats med tiden.

När en privatperson säljer ett hus som nyligen har uppförts är läget emellertid ett annat. En förkortning av preskriptionstiden skulle här, som några remissinstanser har anfört, kunna leda till att säljaren undgår ansvar för ett allvarligt byggnadsfel därför att felet inte ger sig till känna förrän efter preskriptionstidens utgång. Som regel torde det visserligen vara en näringsidkare som har utfört det felaktiga byggnadsarbetet. Det är dock inte säkert att den nye köparen kan göra gällande den rätt som hans säljare har mot näringsidkaren. Skälen härtill är följande.

Om en konsument, som förvärvat ett småhus genom entreprenadavtal eller köpeavtal med en näringsidkare, överlåter småhuset vidare, torde överlåtelsen berättiga den nye köparen att göra gällande näringsidkarens ansvar enligt entreprenadavtalet eller köpeavtalet endast om näringsidkaren särskilt åtagit sig ett sådant ansvar. Detta följer av den allmänna principen att ett avtal ger upphov till förpliktelser bara mellan avtalsparterna (jfr SOU 1984:25 s. 237 ff.). Den nye köparen torde dock, som utredningen framhåller (se SOU 1987:30 s. 83), kunna vända sig mot näringsidkaren, om den förste köparen har överlåtit sin rätt enligt avtalet och överlåtelsen inte är oförenlig med något villkor i detta, t. ex. ett villkor om att en sådan överlåtelse inte får ske (jfr 4 kap. 22 § jordabalken och prop. 1970:20 s. B 220).

Som jag tidigare har sagt anser jag att det i och för sig är rimligt att man begränsar den tid under vilken en privatperson kan göras ansvarig för fel i en fastighet som han har sålt. Å andra sidan är det tydligt att en regel som begränsar säljarens ansvarstid bör utformas så att ett allvarligt fel vid t. ex. uppförandet av byggnaden hinner ge sig till känna före ansvarstidens utgång. Säljaren står nämligen närmare än köparen att bära risken för ett sådant fel. Säljaren torde som regel kunna föra tillbaka ansvaret för felet på den näringsidkare som utfört byggnadsarbetet. Av vad jag tidigare har anfört framgår att köparen, om han inte skulle kunna vända sig mot säljaren därför att dennes felansvar preskriberats, har rätt att återföra ansvaret för felet på näringsidkaren endast om han förvärvat säljarens rätt mot denne. En sådan ordning är inte tillfredsställande från konsumentskyddssynpunkt, eftersom man knappast kan utgå från att privatpersoner i någon större utsträckning kommer att tänka på att träffa sådana avtal.

En möjlig lösning på det berörda problemet synes vara att en regel med förkortad preskriptionstid inte alls eller endast i begränsad utsträckning gäller i fall då en konsument vidareförsäljer ett småhus som han förvärvat från en näringsidkare genom ett köp eller ett entreprenadavtal. Regeln skulle kunna utformas så att preskriptionstiden i dessa fall aldrig blir

kortare än den tid som vid vidareförsäljningen kvarstår av näringsidkarens tioåriga ansvar. En konsument som säljer fastigheten vidare ett år efter det att han köpt fastigheten av en näringsidkare skulle alltså svara för dolda fel i fastigheten under nio år. Detta ansvar kan konsumenten i normalfallet föra vidare till näringsidkaren. I vissa undantagsfall är dock detta inte möjligt. Jag tänker på t. ex. det fallet att säljaren (konsumenten) själv har förorsakat det dolda felet. Detta torde dock vara ovanligt. Säljaren kan vidare komma att få slutligt stå för felet i fall då näringsidkaren är på obestånd eller inte kan anträffas. Det sist sagda kan förefalla hårt mot säljaren, men denne står enligt min uppfattning närmare till att bära risken för näringsidkarens obestånd än den slutlige köparen. Det är ju ändå säljaren som har ingått avtal med den näringsidkare som kommit på obestånd eller som inte kan anträffas.

Vid övervägande av det anförda har jag kommit fram till att det är en lämplig och rättvis ordning att preskriptionstiden förkortas om säljaren är en privatperson, men att denna kortare preskriptionstid inte skall gälla i de fall som jag nyss berörde. När det gäller den förkortade preskriptionstidens längd delar jag utredningens och flertalet remissinstansers uppfattning att tre år är en rimlig tid.

I enlighet med det anförda förordar jag att en köpare som förvärvar en fastighet av en konsument skall förlora rätten att åberopa fel som avses i 4 kap. 11, 12 och 19 §§ jordabalken, om han inte reklamerar inom tre år från det att han har tillträtt fastigheten. Detta skall dock givetvis inte gälla om annat följer av en garanti eller liknande utfästelse. Den särskilda regeln om längre preskriptionstid än tre år bör avse konsumentens vidareförsäljning av småhusfastigheter, dvs. fastigheter som är bebyggda med ett en- eller tvåbostadshus. Har konsumenten eller dennes fångesman köpt fastigheten av en näringsidkare i dennes yrkesmässiga verksamhet, skall den som har köpt fastigheten av konsumenten kunna reklamera hos denne inom tio år efter det att näringsidkaren avträdde fastigheten. Om konsumenten förvärvat småhuset genom ett entreprenadavtal, bör den som har köpt fastigheten av konsumenten kunna reklamera hos denne inom tio år efter det att näringsidkaren avslutade uppdraget, dvs. normalt inom tio år efter det att slutbesiktning ägde rum.

En längre preskriptionstid än tre år mellan konsumenten och dennes köpare bör alltså kunna gälla i fall då en näringsidkare tidigare har medverkat till uppförandet av ett nytt småhus. Frågan är emellertid om det längre ansvaret bör gälla även då näringsidkaren inte har uppfört en ny byggnad utan i stället har utfört en ombyggnad, tillbyggnad eller reparation.

Enligt konsumenttjänstlagen har en näringsidkare ett tioårigt ansvar gentemot en konsument även för sådana arbeten på fast egendom som avser om- och tillbyggnader samt reparationer. En regel som generellt föreskriver en förlängd preskriptionstid mellan en konsument och dennes köpare för det fall att en näringsidkare som konsumenten har anlitat har utfört ett sådant arbete på fastigheten skulle dock enligt min mening föra för långt och strida mot tankarna bakom treårspreskriptionen. Det förefaller inte rimligt om enbart det förhållandet att konsumenten tidigare har

anlitat en näringsidkare för t. ex. en enklare reparation skulle innebära att konsumentens ansvar för alla tänkbara fel i fastigheten förlängdes. Inte heller synes det lämpligt med regler som innebär att ansvarstiden varierar för olika fall, så att den normalt är tre år men är längre om felet direkt kan hänföras till arbeten som har utförts av en näringsidkare. Generella regler torde vara att föredra. Enligt min uppfattning bör en generell regel om ansvar under längre tid endast avse mycket omfattande arbeten på ett befintligt småhus. Ett sådant ansvar bör därför kunna aktualiseras om en tillbyggnad skett. Även ombyggnader och reparationer kan visserligen någon gång vara omfattande, men det är inte det vanligaste. Det kan knappast komma i fråga att här ha en längre preskriptionstid vid särskilt omfattande arbeten eftersom en sådan regel skulle bli alltför obestämd. Vid försäljning efter ombyggnad respektive reparation bör därför alltid treårstiden gälla.

Enligt förslaget till ny köplag skall reglerna om reklamationskyldighet och förkortad preskriptionstid inte gälla om säljaren förfarit grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. Jag anser att en motsvarande regel bör gälla även vid fastighetsköp. Det innebär en viss förbättring av köparens ställning i förhållande till utredningens förslag. En fördel med mitt förslag är att en köpare kan göra säljaren ansvarig även efter treårstidens utgång, om säljaren har handlat illojalt.

Utredningen har föreslagit att den särskilda preskriptionsregel som gäller vid fastighetsköp i fråga om rätten till hävning inte skall ändras. Enligt den särskilda preskriptionsregeln är rätten till hävning förlorad, om inte talan härom väcks inom ett år från tillträdet. Detta gäller dock inte om säljaren "förfarit svikligt". Detta förslag har godtagits av remissinstanserna. Även jag ansluter mig till förslaget. I linje med vad jag nyss förordade beträffande undantag från reglerna om reklamationskyldighet och förkortad preskriptionstid bör regeln dock innebära att köparen är bibehållen sin rätt till hävning även sedan ettårstiden har gått ut i fall då säljaren har förfarit grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. Det sagda föranleder en ändring av 4 kap. 12 § andra stycket jordabalken. En motsvarande ändring bör göras också i 4 kap. 15 § andra stycket.

Uttrycket "förfarit svikligt" används också i 4 kap. 27 § andra stycket jordabalken. Enligt den regeln får köparen vid svek från säljarens sida häva köpet trots att fastigheten väsentligt gått ned i värde på grund av en omständighet som beror av köparen, t. ex. skogsavverkning eller nyttjanderättsupplåtelse. Den berörda regleringen avviker från vad som gäller inom den allmänna köprätten (jfr 66 § förslaget till ny köplag) och är enligt min mening alltför sträng mot säljaren. Jag anser att köparen i de ifrågavarande fallen bör få häva köpet endast om säljaren får ersättning för värdeminskningen. Inom den allmänna köprätten krävs inte svek för att hävning skall få ske i fall då det köpta väsentligt har gått ned i värde. Jag anser att en sådan ordning bör gälla också i detta sammanhang. Jag förordar därför att 4 kap. 27 § jordabalken ändras så att hävning alltid får ske i de fall som avses med bestämmelsen, om säljaren får ersättning för värdeminskningen.

**Mitt förslag:** Påföljderna vid faktiskt fel skall liksom för närvarande vara hävning, prisavdrag samt skadestånd. Som förutsättning för hävning skall gälla att felet är av väsentlig betydelse. Prisavdraget 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. Skadestånd skall utgå endast om avvikelser avser egenskap som får anses utfäst eller om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida.

Reglerna om hävning och prisavdrag skall gälla även vid rättsliga fel och rådighetsfel samt vid dröjsmål och förhållanden som avses i 4 kap. 11 och 12 §§ jordabalken. De skadestandsregler som gäller för dessa fall behålls oförändrade.

**Utredningens förslag:** Utredningens förslag, som endast tar sikte på faktiska fel, överensstämmer med mitt förslag utom i följande hänseenden. Hävning skall få ske om felet är av väsentlig betydelse eller säljaren förfarit svikligt. Skadestånd skall utgå endast om avvikelser avser egenskap som får anses utfäst eller säljaren förfarit svikligt. (Se SOU 1987:30 s. 76–79, jfr s. 84–85.)

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser tillstyrker utredningens förslag eller lämnar det utan erinran. Några remissinstanser ifrågasätter om inte utgångspunkten för prisavdraget bör vara att det skall motsvara kostnaderna för att avhjälpa felet. Det ifrågasätts också om inte prisavdraget bör baseras på förhållandena vid tidpunkten för köpet i stället för förhållandena vid tillträdet. (Se remissammanställningen, bilaga 8, avsnitt 6.)

**Skälen för mitt förslag:** När det föreligger ett faktiskt fel i den förvärvade fastigheten, kan enligt gällande rätt påföljderna hävning, prisavdrag och skadestånd bli aktuella. Dessa påföljder kan också bli aktuella vid rådighetsfel (4 kap. 18 §) och rättsliga fel (4 kap. 15–17 §§) samt vid skada till följd av vanvård eller annat vållande från säljarens sida (4 kap. 12 §). Vid dröjsmål från säljarens sida kan köparen kräva skadestånd samt, om inte dröjsmålet är av ringa betydelse, häva köpet (4 kap. 13 och 14 §§). Köparen har rätt till hävning eller prisavdrag om fastigheten skadats eller försämrats på grund av händelse för vilken säljaren står faran (4 kap. 11 §). Även i 1905 års köplag återfinns påföljderna hävning, prisavdrag och skadestånd. I den föreslagna nya köplagen finns också påföljden avhjälpan. I det följande behandlas de olika påföljderna under skilda rubriker.

### Hävning

Bestämmelserna om hävning av fastighetsköp förutsätter i princip att avtalsbrottet är väsentligt, eller, som det uttrycks i jordabalken (se 4 kap. 11, 12 och 15 §§), ”ej ringa”. Vissa undantag finns dock. Om fastigheten

efter köpet skadats eller försämrats till följd av säljarens vanvård eller vållande får köparen häva köpet även om skadan är att anse som ringa, när säljaren har förfarit svikligt. Motsvarande gäller vid faktiska fel (4 kap. 19 §) samt vid rådighetsfel (4 kap. 13 §) och sådana rättsliga fel som avses i 4 kap. 15 och 17 §§. Om fastigheten på grund av in-teckning eller upplåtelse av panträtt svarar för högre belopp än som förutsattes vid köpet, gäller de särskilda reglerna i 4 kap. 16 §. De berörda reglerna ansluter nära till reglerna i 1905 års köplag om hävning vid köp av bestämt gods.

På de flesta rättsområden har utvecklingen alltmer gått mot att man ställer upp ett generellt krav på väsentlighet för att en avtalspart skall få vidta den genomgripande och för motparten betungande påföljd som hävning innebär. Ett sådant väsentlighetskrav för hävning har också tagits in i förslaget till ny köplag. Mot bakgrund av det sagda delar jag utredningens uppfattning att det även vid fastighetsköp bör anges i lagtexten att det föreligger ett väsentlighetskrav för hävning. Ändringen bör avse inte bara hävning vid faktiska fel utan också de andra fall där hävning av fastighetsköp kan komma i fråga. Däremot anser jag inte att det finns något behov av att komplettera denna regel med en regel som ger en generell hävningsrätt vid svek från säljarens sida. Väsentlighetskravet bör liksom enligt förslaget till ny köplag gälla även vid svek. Utredningens förslag i den delen bör alltså inte genomföras.

Under hänvisning till det anförda förordar jag att det i 4 kap. 11, 12, 13 och 15 §§ jordabalken anges att hävning får ske endast om skadan resp. dröjsmålet är av väsentlig betydelse.

### *Avhjälpande*

Det finns för närvarande inte några regler om rätt eller skyldighet för den som sålt en fastighet att avhjälpa ett fel i fastigheten. Sådana regler finns däremot i konsumenttjänstlagen och har också föreslagits i den nya köplagen. Jag kommer senare i dag att föreslå att sådana regler förs in i den nya konsumentköplagen.

Det torde knappast vara lämpligt att införa en generell regel i jordabalken om skyldighet för säljaren att avhjälpa fel i fastighet. Flertalet säljare är ju privatpersoner som i allmänhet inte själva kan avhjälpa ett fel (jfr prop. 1988/89:76 s. 126). Härtill kommer att köparen som regel rent praktiskt torde ha lättare att ombesörja att felet blir avhjälp-t än säljaren. Denne kan ju t.ex. ha flyttat från orten. Att införa regler om avhjälpande av fel i fastighet skulle därför kunna komma i fråga endast beträffande fall då säljaren är en näringsidkare och köparen är en konsument. Det helt övervägande antalet nya småhus torde emellertid förvärvas genom entreprenadavtal i någon form (se SOU 1986:38 s. 116). Det förekommer dock att en konsument förvärvar ett sådant småhus genom köp utan att näringsidkaren åtagit sig att avhjälpa eventuella fel. Det förekommer naturligtvis också att konsumenter förvärvar begagnade småhus av näringsidkare.

Att jordabalken saknar regler om avhjälpande av fel torde inte innebära några påtagliga nackdelar för konsumenterna. Dessa kommer bl. a. att få ett utökat skydd vid köp av nya småhus genom de skadestandsregler som

jag skall behandla i det följande. Parterna torde också som regel träffa avtal om att avhjälpande skall ske, åtminstone vid köp av nya småhus. Enligt min mening saknas det därför anledning att i jordabalken föra in särskilda regler om avhjälpande av fel.

### *Prisavdrag*

Som tidigare sagts kan köparen vara berättigad till prisavdrag vid olika former av fel i den sålda fastigheten. Lagtexten innehåller inte någon närmare anvisning om hur prisavdraget skall beräknas. Bestämmelserna i jordabalken om prisavdrag torde i princip ha samma innebörd som bestämmelsen i 1905 års köplag om prisavdrag vid köp av bestämt gods, nämligen att prisavdraget skall svara mot den värdeminskning som felet representerar (se 42 § i 1905 års köplag och SOU 1947: 38 s. 198).

Utredningens förslag att man även i fortsättningen skall bestämma avdraget efter en jämförelse mellan värdet av fastigheten i felaktigt skick och det värde som den skulle ha haft i felfritt skick motsvarar vad som föreslagits om prisavdrag i den nya köplagen (se 38 § i förslaget till den lagen). Ett alternativ kunde vara att låta prisavdraget motsvara kostnaderna för att avhjälpa felet (jfr 22 § konsumenttjänstlagen och 34 § förslaget till ny köplag). En regel av det slaget passar emellertid inte så bra om inte säljaren är skyldig att avhjälpa felet. I fall då säljaren är en privatperson skulle regeln ibland kunna leda till otillfredsställande resultat.

Mot bakgrund av det anförda föreslår jag att det i 4 kap. jordabalken tas in en bestämmelse om att ett avdrag på köpeskillingen skall beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet mellan fastighetens värde i felaktigt och i avtalsenligt skick. Beräkningen bör hänföras till förhållandena vid tidpunkten för köparens tillträde av fastigheten (jfr NJA 1988 s. 1). Regeln bör ta sikte på alla de fall då ett prisavdrag blir aktuellt, alltså inte bara på faktiska fel utan också på rättsliga fel och rådhetsfel.

### *Skadestånd*

Genom regeln om prisavdrag kan köparen få medel att bekosta att ett faktiskt fel avhjälpas. Det kan emellertid inträffa att en köpare drabbas av andra kostnader till följd av ett fel. Det kan t. ex. ha uppstått följdskador eller köparen kan ha blivit tvungen att hyra en ersättningslägenhet medan fastigheten repareras. Enligt gällande rätt ersätts kostnader av ifrågasättande typ endast om de beror på att fastigheten avviker från vad som utfästs eller om säljaren har förfarit svikligt. Förutom i sådana fall har säljaren alltså inte något skadeståndsansvar vid s. k. dolda fel. Om det dolda felet avser en s. k. kärnegenskap, dvs. en egenskap hos fastigheten som får anses utfäst trots att den inte berörts vid köpeförhandlingarna, anses säljaren kunna bli skadeståndsskyldig (jfr NJA 1978 s. 307). Säljarens skadeståndsansvar vid faktiskt fel motsvarar vad som gäller enligt 42 § i 1905 års köplag om köp av bestämt gods.

Utredningen har inte föreslagit någon ändring av reglerna om skade-

stånd vid faktiska fel. I sådana fall där säljaren borde ha haft kännedom om ett dolt fel och borde ha upplyst köparen om felet, kunde det enligt utredningen finnas skäl att överväga att införa en skadeståndsskyldighet för säljaren. Utredningen lade dock inte fram något sådant förslag, eftersom den ansåg att utvecklingen på den allmänna köprättens område borde avvaktas (se SOU 1987: 30 s. 79).

Remissinstanserna har i allmänhet godtagit utredningens ståndpunkt. Konsumentverket har beklagat att utredningen inte har föreslagit något skadeståndsansvar för säljaren när denne borde ha haft kännedom om felet och borde ha upplyst köparen om felet. Enligt hovrätten för Västra Sverige bör det anges i lag att säljaren har ett strikt skadeståndsansvar när fastigheten saknar en kärnegenenskap.

Förslaget till ny köplag innehåller nya regler om skadestånd vid kontraktsbrott. Vid fel i varan är säljaren skadeståndsansvarig för sådant som ligger inom hans kontrollsfär (kontrollansvar). Den skadeståndsskyldighet som följer av kontrollansvaret omfattar näraliggande och typiska förluster på grund av avtalsbrottet, s. k. direkta skador. Ansvar för övriga förluster, s. k. indirekta skador, förutsätter vållande på den skadeståndsskyldiges sida. Säljarens ansvar för indirekta skador omfattar försummelser såväl vid avtalsslutet som vid fullgörandet av avtalet. Säljaren kan bl. a. bli skadeståndsskyldig om han har underlåtit att lämna köparen sådana uppgifter om varans egenskaper eller användning som han har varit eller borde ha varit medveten om och som han har förstått eller borde ha förstått var viktiga för köparen (se prop. 1988/89: 76 s. 139).

När jordabalken infördes föreslogs i lagrådsremissen att säljaren skulle vara skadeståndsskyldig vid faktiskt fel dels om avvikelsen avsåg en egenskap som säljaren utfäst, dels om säljaren känt till eller borde ha känt till felet (se prop. 1970: 20 s. B 212). Den sistnämnda delen av förslaget genomfördes inte. Det ansågs mer rimligt att säljare av fast egendom likställades med säljare av lös egendom i vad angår villkor för skadeståndsskyldighet. Köparen skulle därför anses skäligen gottgjord genom sin rätt till avdrag på köpeskillingen, när inte säljaren förfarit svikligt (se prop. 1970: 20 s. A 221 och 398).

Enligt min uppfattning bör köparens rätt till skadestånd vid faktiskt fel i fastighet nu anpassas till vad som föreslagits på den allmänna köprättens område. Jag anser dock inte att reglerna om kontrollansvar bör gälla faktiska fel i fastighet. Ett kontrollansvar synes nämligen passa mindre bra för det typiska fastighetsköpet, som ju sker mellan privatpersoner och avser en begagnad fastighet. Ett kontrollansvar vid faktiskt fel i fastighet skulle enligt min mening lägga ett alltför strängt ansvar på säljaren. Jag anser därför att anpassningen till den allmänna köplagen bör gå till så att köparen har rätt till ersättning om felet beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten avviker från vad säljaren särskilt har utfäst (jfr 40 § tredje stycket förslaget till ny köplag). Genom en sådan ordning kommer säljaren bl. a. att bli ansvarig i fall då han borde ha haft kännedom om ett dolt fel och borde ha upplyst köparen om felet.

Någon sådan särskild regel om säljarens ansvar för kärnegenenskaper som föreslagits av hovrätten för Västra Sverige anser jag inte erforderlig. Den

nya skadeståndsregel rörande ansvar för försummelse som jag föreslagit torde i praktiken kunna åberopas i vissa av de ifrågavarande fallen. I övriga fall bör säljarens ansvar för kärnegenskaper liksom hittills anses följa av hans ansvar för vad han utfäst.

Prop. 1989/90: 77

### 2.3.6 Tvingande eller dispositiva regler?

**Mitt förslag:** En näringsidkare som i sin yrkesmässiga verksamhet har sålt en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål får inte mot konsumenten åberopa ett köpevillkor som i jämförelse med bestämmelserna i jordabalken om säljarens ansvar för fel och dröjsmål är till nackdel för konsumenten. Motsvarande gäller i fråga om säljarens ansvar enligt 4 kap. 11 och 12 §§ jordabalken. Det sagda gäller inte om köparen tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

Vid andra köp än konsumentköp skall reglerna vara dispositiva.

**Utredningens förslag:** Om en näringsidkare har utfört eller låtit utföra byggnadsarbete på ett småhus och därefter i sin yrkesmässiga verksamhet har sålt fastigheten till en konsument för dennes privata bruk, kan näringsidkaren begränsa sitt ansvar för ett faktiskt fel i fastigheten genom avtal med konsumenten i samband med köpet endast om ett besiktningsutlåtande varit tillgängligt för konsumenten före köpet. Ett sådant avtal får inte avse annat än att näringsidkaren fritar sig från skyldigheten att utge skadestånd för det fall att felet avhjälpes eller att preskriptionstiden begränsas från tio till tre år. Har näringsidkaren inte utfört eller låtit utföra något arbete på fastigheten, skall reglerna – liksom vid andra köp än konsumentköp – vara helt dispositiva. (Se SOU 1987: 30, s. 79–84.)

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna är med något undantag positiva till att avtalsfriheten begränsas på sätt utredningen föreslagit. Flera instanser anser dock att den föreslagna regeln bör förtydligas. Bl. a. konsumentverket anser att begränsningen av avtalsfriheten bör gälla även om näringsidkaren inte har utfört något byggnadsarbete på fastigheten. (Se remissammanställningen, bilaga 8, avsnitt 7.)

**Skälen för mitt förslag:** 4 kap. jordabalken innehåller för närvarande inte någon regel som särskilt tar sikte på konsumentskyddet. Reglerna om säljarens och köparens förpliktelser vid fastighetsköp är dispositiva. Detta gäller även i fråga om felregeln i 4 kap. 19 §.

I förarbetena till jordabalken uttalade departementschefen bl. a. följande (se prop. 1970: 20 s. B 212):

En säljare bör vara oförhindrad att frita sig från ansvar för fastighetens beskaffenhet. Detta innebär emellertid inte att en friskrivningsklausul utan vidare bör tillåtas sätta regeln om abstrakta fel ur spel. Från köparens synpunkt måste det nämligen vara av vikt att det blir otvetydigt klarlagt i vilket hänseende säljaren inte vill stå ansvar för fastighetens beskaffenhet. Köparen får härigenom möjlighet att skydda sina intressen genom en

särskilt noggrann undersökning eller att på annat sätt skydda sig mot risken av att det finns ett dolt fel. Han kan givetvis också påkalla en mot friskrivningen svarande nedsättning av den tilltänkta köpeskillingen. En allmänt hållen generell klausul om att fastigheten säljs i befintligt skick torde därför inte utan vidare böra frita säljaren från allt ansvar. Klausuler av detta slag får emellertid såsom en del av avtalsinnehållet i vanlig ordning bli föremål för domstolarnas tolkning.

I rättsfallet NJA 1975 s. 545 framhöll högsta domstolen att departementschefen tycktes ha intagit den ståndpunkten att 4 kap. 19 § jordabalken skulle ha ett slags "halvtvingande" natur men att någon regel av den innebörden inte hade tagits in i lagen. Högsta domstolen fann därför att man inte kunde underkänna allmänna friskrivningsklausuler men framhöll också att det inte var uteslutet att det för tillämpning av friskrivningsklausuler fick ställas strängare krav i flera hänseenden när det gällde områden där rådande värderingar rörande konsumentskydd gjorde sig gällande. I rättsfallet NJA 1981 s. 400 ansågs en fackman i byggbranschen vid försäljning av fastighet till enskild konsument inte kunna genom en allmän friskrivning fransäga sig ansvar för dolda konstruktionsfel av allvarlig art i ett byggnadsarbete som han själv hade utfört på fastigheten.

Jag delar utredningens uppfattning att det inte finns skäl att ändra det rådande rättsläget på denna punkt när det gäller fastighetsköp i allmänhet. Reglerna om säljarens ansvar för fel m. m. bör alltså vara dispositiva vid köp i allmänhet. Läget är dock ett annat i fall då en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet säljer ett småhus till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål. Här gör sig de sedvanliga konsumentskyddsaspekterna gällande. Den civilrättsliga lagstiftning som gäller till skydd för konsumenterna är i princip tvingande till konsumentens förmån. Starka skäl talar enligt min mening för att avtalsfriheten på liknande sätt begränsas i fall då en näringsidkare säljer en fastighet till en konsument.

Utredningen har föreslagit att en tvingande reglering till skydd för konsumenter bara skall gälla om näringsidkaren har utfört eller har låtit utföra byggnadsarbete på ett småhus och därefter i sin yrkesmässiga verksamhet har sålt fastigheten till en konsument för dennes privata bruk.

En konsument som förvärvar ett begagnat småhus från en näringsidkare torde emellertid ofta utgå från att näringsidkaren har eller känner ett särskilt ansvar för husets skick. Eftersom konsumenten torde få svårt att kontrollera om näringsidkaren har utfört något byggnadsarbete på fastigheten finns det en risk för att en inskränkning av den tvingande regleringen till att avse enbart fall då näringsidkaren har utfört eller har låtit utföra sådant byggnadsarbete skulle komma att missbrukas av en mindre nogräknad näringsidkare. Tvister och avgränsningsproblem kan också uppkomma. Enligt min uppfattning bör därför avtalsfriheten begränsas i alla de fall då en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet säljer en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål.

Utredningens förslag om köp av begagnade småhus tar endast sikte på reglerna om faktiska fel. Däremot föreslår utredningen att reglerna om förvärv av nya småhus i princip skall i sin helhet vara tvingande till konsumentens förmån och täcka inte bara faktiska fel utan också rättsliga fel och dröjsmål från näringsidkarens sida.

Enligt min uppfattning bör en regel i jordabalken som begränsar avtalsfriheten när näringsidkare säljer småhus till konsumenter ta sikte inte endast på reglerna om faktiska fel. Det finns ett behov av ett konsumentskydd även i andra fall. Jag tänker då på skador på fastigheten som avses i 4 kap. 11 och 12 §§ jordabalken samt på rättsliga fel och rådighetsfel samt dröjsmål från näringsidkarens sida. Mot bakgrund av det anförda förordar jag att det införs en regel i jordabalken som begränsar avtalsfriheten i samtliga de fall som jag nu har nämnt. Begränsningen bör göras så att de dispositiva regler som nu gäller görs tvingande till konsumentens förmån.

Enligt utredningens förslag skall näringsidkaren kunna friskriva sig från visst ansvar vid fel, om konsumenten före köpet har fått tillgång till ett sådant besiktningsutlåtande som utredningen föreslagit särskilda regler om. Som jag tidigare har sagt (se avsnitt 2.3.3) anser jag att det nu inte bör införas några särskilda regler om besiktning. Den av utredningen föreslagna friskrivningsregeln kan alltså inte införas. Däremot finns det anledning att anknyta till mitt tidigare (se avsnitt 2.2.2) förslag att konsumenttjänstlagens regler inte skall vara tvingande vid sådana småhusentreprenader där konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering. Motsvarande bör gälla beträffande jordabalkens felregler om konsumenten tillförsäkras ett sådant konsumentskydd vid ett fastighetsköp.

## 2.4 Köp av byggnad på annans mark

**Mitt förslag:** Vid köp av byggnad på annans mark skall i stället för reglerna i köplagen om faktiskt fel och påföljder för sådant fel tillämpas vad som föreskrivs om faktiskt fel och påföljder för sådant fel i 4 kap. jordabalken.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer med mitt förslag (se SOU 1988:66 s. 53–66).

**Remissinstanserna:** Utredningens förslag tillstyrks allmänt. En remissinstans ställer sig dock tveksam till förslaget. (Se remissammanställningen över SOU 1988:66, bilaga 9.)

**Skälen för mitt förslag:** De i föregående avsnitt behandlade reglerna i 4 kap. jordabalken om fel och påföljder för fel gäller endast om köpet avser fast egendom, dvs. mark och vatten. Den fasta egendomen är indelad i fastigheter. Enligt reglerna om tillbehör till fastighet är en byggnad fast egendom endast om marken och byggnaden är i samma ägares hand. Om någon har nyttjanderätt till annans mark och äger byggnader som är uppförda på marken räknas både nyttjanderätten och byggnaderna som lös egendom.

Reglerna i 4 kap. jordabalken gäller endast köp av fast egendom. Om ett köp avser en byggnad på annans mark och nyttjanderätten till marken gäller i stället reglerna i köplagen om köp av lös egendom. Köplagen gäller även i fall då köparen är en konsument och säljaren är en näringsidkare.

Konsumentköplagen är inte tillämplig i ett sådant fall eftersom den gäller endast köp av lösa saker (se 1 § konsumentköplagen, 1973:877; jag avser att senare i dag föreslå att motsvarande skall gälla även enligt den nya konsumentköplagen). Har nyttjanderätten upplåtits i form av tomträtt gäller dock reglerna i 4 kap. jordabalken vid överlåtelse av tomträtten (se 13 kap. 7 § jordabalken). Tomträtten behandlas även i många andra hänseenden som fast egendom. Om tomträtt upplåts i en fastighet till vilken hör en byggnad innefattar tomträttsupplåtelsen en överlåtelse av byggnaden (se 13 kap. 5 § jordabalken). Om fastighetsägaren fått ersättning för byggnaden är köplagen tillämplig på förvärvet (se NJA 1977 s. 138).

Reglerna om köp av fast egendom skiljer sig i vissa hänseenden väsentligt från reglerna om köp av lös egendom. En sådan skillnad mellan regelsystemen föreligger när det gäller köpets form. Fastighetsköpet är sedan länge formbundet. Kravet på skriftlig form vid fastighetsköp hänger bl. a. samman med det lagfarts- och inteckningssystem som gäller i fråga om fastigheter. Något formkrav föreligger däremot inte vid köp av lös egendom. Jag bortser då från vissa undantagsfall, t. ex. köp av tomträtt. Ett muntligt avtal om köp av en byggnad på annans mark är alltså bindande.

Utredningen har övervägt om det finns skäl att införa ett krav på skriftlig form i fråga om köp av byggnader på annans mark. Utredningens uppfattning att de gällande reglerna inte bör ändras på denna punkt har godtagits av så gott som alla remissinstanser.

Inte heller jag anser att det föreligger skäl att ändra den gällande ordningen på denna punkt. Som framhållits från flera håll kan frågan dock givetvis komma i ett annat läge om det införs ett registerpantssystem i fråga om byggnader på annans mark (jfr betänkandet, SOU 1984: 22, Panträtt i registrerad nyttjanderätt).

Vad gäller frågan om fel i byggnad på annans mark kan allmänt sägas att de regler om fel i fastighet som jag har föreslagit i det föregående nära anknyter till de köprättsliga reglerna. Det finns dock vissa skillnader mellan reglerna.

En viktig skillnad är regeln att köparens undersökningsplikt allmänt sett inte har samma centrala betydelse för säljarens felansvar enligt köplagen som för hans felansvar enligt jordabalken. En annan viktig skillnad föreligger i fråga om den tidpunkt då säljarens ansvar för ett faktiskt fel preskriberas. Enligt köplagen preskriberas detta ansvar i princip två år efter det att varan har mottagits (se 32 § andra stycket förslaget till ny köplag). Enligt de nya regler i jordabalken som jag tidigare har föreslagit (se avsnitt 2.3.4) sker preskription i princip tre år efter det att köparen tillträdde fastigheten eller, om säljaren är en näringsidkare och köparen en konsument, tio år efter tillträdet. Reglerna i jordabalken innebär vidare att köparen i princip måste väcka talan om hävning inom ett år från det tillträdet skedde, om han vill häva köpet på grund av ett fel. Enligt köplagen kan hävning ske inom den tvååriga preskriptionstiden.

Köp av byggnad på ofri grund har liksom köp av fast egendom en starkt individuell prägel. I varje fall om ett köp gäller en byggnad som har något ekonomiskt värde att tala om torde det i praktiken knappast komma i fråga att köparen genomför köpet utan att först undersöka byggnaden.

Av det anförda framgår att köparens undersökningsplikt är av central betydelse när det gäller säljarens ansvar för fel i en byggnad på annans mark. Jag delar av detta skäl utredningens och remissinstansernas uppfattning att jordabalkens regler om faktiska fel passar bättre än köplagens felregler, när det är fråga om fel i en såld byggnad. Jag delar också uppfattningen att säljarens ansvar för fel i en byggnad bör preskriberas vid samma tidpunkt vare sig byggnaden är tillbehör till en fastighet eller ej. De preskriptionsregler i jordabalken som jag tidigare har föreslagit bör därför gälla också vid fel i byggnad på annans mark. Denna ordning har den fördelen från konsumentskyddssynpunkt att en näringsidkare som säljer en byggnad på annans mark till en konsument får ett tioårigt ansvar för fel i byggnaden. Ansvarstiden enligt köplagen är endast två år. Av stort intresse ur konsumentskyddssynpunkt är också att felreglerna i köplagen är dispositiva medan, enligt vad jag tidigare föreslagit (se avsnitt 2.3.6), felreglerna i jordabalken i princip skall vara tvingande i sådana fall då en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet har sålt en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål.

Påföljden hävning får särskilt ingripande betydelse, när det är fråga om byggnader. Detta gäller givetvis vare sig byggnaden är fast eller lös egendom. Talan om hävning på grund av fel i byggnad på annans mark bör därför, som utredningen har föreslagit, väckas senast inom ett år från det att tillträde skedde.

Jag kan även i övrigt ansluta mig till vad utredningen har föreslagit ifråga om reglerna om fel i byggnad på annans mark. Förslaget att felreglerna i jordabalken skall tillämpas även när det är fråga om köp av en sådan byggnad bör mot bakgrund av det anförda genomföras. En regel härom bör lämpligen tas in i 1 § i den nya köplagen. Jag återkommer till den närmare innebörden av mitt förslag i specialmotiveringen (avsnitt 4.3).

En remissinstans har ifrågasatt om inte utredningen bort överväga även andra ändringar av reglerna om köp av byggnad på annans mark än reglerna om fel, t. ex. reglerna om dröjsmål. Jag kan för min del inte se att det föreligger något behov av sådana överväganden.

## 2.5 Ikraftträdande

De nya reglerna bör träda i kraft samtidigt med den nya köplagen och konsumentköplagen, dvs. tidigast den 1 juli 1990.

Vid lagstiftning på civilrättens område gäller som huvudregel att en ny lag inte skall ges verkan på avtal som har ingåtts före den nya lagens ikraftträdande. Undantag från denna princip har dock gjorts när starka skäl — vanligen av social natur — talat för det.

Utredningen har föreslagit att det görs ett undantag från denna huvudregel så att de nya reglerna om reklamation och preskription vid fastighetsköp blir tillämpliga även på avtal som ingåtts före ikraftträdandet. Därvid föreslås att den treåriga preskriptionstiden skall räknas från ikraftträdandet (se SOU 1987: 30 s. 115—117). De remissinstanser som har uttalat sig i frågan har varit negativa till en sådan retroaktiv verkan.

För egen del anser jag inte att det finns tillräckliga skäl att i detta

lagstiftningsärendet frånga den allmänna regeln att ny lag inte skall ges verkan på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Jag kan därför inte biträda utredningens förslag i denna del. För tydlighets skull bör i lagtexten anges att de äldre bestämmelserna alltså skall gälla i fråga om avtal som ingåtts före ikraftträdandet (jfr prop. 1984/85:110 s. 366–367 och 373).

Prop. 1989/90:77

## 2.6 Kostnadsfrågor

De nya reglerna kan knappast komma att få nämnvärd betydelse för kostnaderna vid småhusproduktion och fastighetsomsättning. Inte heller torde de nya reglerna komma att medföra något ökat resursbehov för det allmänna. Tvärtom finns det anledning att anta att ändringen av reglerna i jordabalken kan komma att leda till kostnadsbesparingar bl. a. för statsverket genom att antalet processer om fel i fastighet minskar.

## 3 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716),
3. ändring i förslaget till köplag i prop. 1988/89:76.

Förslagen bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 10*.

## 4 Specialmotivering

### 4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

4 kap.

11 §

(Saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Genom ändringen, som berör andra stycket och har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.3.5, har regeln om hävning anpassats till vad som föreslagits inom den allmänna köprätten.

12 §

(Saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Ändringen av *första stycket* är av samma slag som ändringen av 11 §.

Även ändringen av *andra stycket* innebär en anpassning till den föreslagna nya köplagen. Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen avsnitt 2.3.4.

13 §

(Saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Ändringen är av samma slag som ändringen av 11 §.

(Saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Paragrafen har ändrats på motsvarande sätt som 12 §.

## 19 §

(Jfr 19 och 19 a §§ i utredningens förslag.)

## Första stycket

Bestämmelsen motsvarar vad som enligt den nuvarande 19 § gäller för det fall att en fastighet avviker från vad som säljaren får anses ha utfäst. I bestämmelsen slås fast att fastigheten är felaktig om den avviker från vad som "får" anses utfäst. För närvarande anges att fastigheten är felaktig om den avviker från vad som "kan" anses utfäst. Det ändrade ordvalet innebär inte någon ändring i sak. Syftet med ändringen är endast att tydligare markera att bedömningen av vad som skall anses utfäst skall göras på objektiva grunder och att följaktligen köparens rent subjektiva uppfattning om avtalsinnehållet inte är avgörande (jfr också 9 § första stycket 3 konsumenttjänstlagen). En utfästelse kan vara muntlig eller skriftlig. Det bör fordras tämligen preciserade uppgifter från säljarens sida för att en utfästelse om en viss egenskap hos fastigheten skall anses föreligga. Helt allmänna uttalanden kan normalt inte ses som utfästelser. Å andra sidan krävs inte en uttrycklig garanti från säljarens sida för att en utfästelse skall anses föreligga. Säljaren kan inte åberopa att köparen eftersatt sin undersökningsplikt i fråga om en egenskap hos fastigheten som får anses utfäst (se tredje stycket). I fråga om s. k. kärnegenskaper, dvs. egenskaper hos fastigheten som får anses utfästa trots att de ej berörts vid köpeförhandlingarna, kan dock säljaren liksom hittills bli ansvarig endast om felet inte borde ha upptäckts av köparen (se vidare den allmänna motiveringen avsnitt 2.3.5, jfr också NJA 1978 s. 307 och 1989 s. 117).

En utfästelse torde vanligen avse ett faktiskt förhållande. Förevarande bestämmelse omfattar dock även utfästelser om andra förhållanden, i första hand sådana som regleras i 16–18 §§.

Om fastigheten avviker från vad som får anses utfäst, kan köparen, liksom hittills, göra gällande de påföljder som anges i 12 §, dvs. göra avdrag på köpskillingen eller häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skada. För att hävning skall få ske krävs enligt den nya lydelsen av 12 § att felet är av väsentlig betydelse. Väcks inte talan om hävning inom ett år från det att tillträdet skedde, är rätten till sådan talan förlorad, om inte säljaren handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. Hur ett avdrag på köpskillingen skall beräknas anges i 19 c §.

## Andra stycket

Av bestämmelsen framgår att fastigheten är felaktig, om den avviker från vad som köparen med hänsyn till omständigheterna får anses ha haft anledning räkna med vid köpet. Även detta motsvarar vad som enligt 19 § gäller i dag. En saklig ändring har dock skett såvitt gäller säljarens skade-  
ståndsansvar (se sista meningen i förevarande stycke). I lagtexten har

orden "utan att fall som anses i 16–18 §§ föreligger" utesluts såsom onödiga.

Prop. 1989/90: 77

Utgångspunkten för förevarande felregel är att fastigheten säljs sådan den är och att följaktligen köparen har att undersöka fastigheten för att skydda sig. En erinran om köparens undersökningsplikt har tagits in i tredje stycket.

Ledning för bedömningen av vad som köparen med hänsyn till omständigheterna får anses ha haft anledning att räkna med vid köpet får i första hand sökas i vad som avhandlats mellan parterna, dvs. avtalet i vid bemärkelse. Säljaren kan emellertid bli ansvarig även för det fall att det föreligger en bristfällighet beträffande något som inte har berörts vid köpet. Ett sådant ansvar blir aktuellt om bristfälligheten är sådan att köparen enligt sakens natur inte har haft anledning att räkna med den och inte heller bort upptäcka den vid sin undersökning. I praktiken blir det fråga om en dold avvikelse från vad som objektivt sett kan anses typiskt och ordinärt för en fastighet av det aktuella slaget och byggnadsskicket. Vad som kan anses typiskt och ordinärt för en fastighet växlar från fall till fall. Av betydelse för bedömningen kan bli bl. a. fastighetens ålder och allmänna skick men också den avtalade köpeskillingen. Om t. ex. köpeskillingen är mycket låg, kan köparen ha anledning att räkna med att fastigheten kan vara sämre än normalt. Något krav på att avvikelsen skall vara väsentlig uppställs inte. Det ligger dock i sakens natur att avvikelsen måste vara klar och otvetydig för att ett felansvar skall kunna föreligga.

En avvikelse från vad som köparen får anses ha haft anledning att räkna med torde som regel avse en brist i en fysisk egenskap hos fastigheten. Även andra brister kan dock utgöra en sådan avvikelse. I rättspraxis har t. ex. ansetts att en sådan avvikelse förelåg när en fastighet efter köpet utsatts för opåräknade trafikstörningar (NJA 1981 s. 894).

Om fastigheten avviker från vad köparen får anses ha haft anledning att räkna med, kan köparen göra gällande de påföljder som anges i 12 §. Ersättning för skada skall dock utgå endast om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida. Påföljderna är alltså — utom såvitt gäller skadestånd — desamma som när fastigheten avviker från vad som får anses utfäst. I förhållande till gällande rätt har en ändring skett, när det gäller köparens rätt till skadestånd. Ändringen, som har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.5), innebär att säljaren blir ersättningsskyldig för skada om felet eller förlusten beror på försummelse på hans sida.

Säljarens skadeståndsansvar enligt förevarande bestämmelse omfattar inte sådana försummelser efter köpet som avses i 12 § utan endast försummelser vid eller i omedelbar anslutning till avtalsslutet. Försummelsen kan bestå i att säljaren vid visningen av fastigheten lämnar uppgifter om den som han insett eller borde ha insett var oriktiga eller vilseledande. Försummelsen kan också bestå i att säljaren underlåter att lämna köparen sådana uppgifter om fastigheten som han varit eller borde ha varit medveten om och som han förstått eller borde ha förstått var viktiga för köparen.

Skadeståndsskyldighet kan också uppkomma om säljaren eller någon på hans sida — t. ex. en entreprenör — har varit försumlig vid t. ex. ett

byggnadsarbete på fastigheten och därigenom förorsakat ett dolt fel i denna. En förutsättning härför torde dock vara att byggnadsarbetet skett i sådan anslutning till försäljningen, att säljaren genom det felaktiga arbetet kan anses ha varit försumlig mot sin avtalspart. En försummelse vid t. ex. en reparation som skedde innan försäljning var aktuell torde däremot inte i sig grunda skadeståndsskyldighet enligt förevarande bestämmelse. Om säljaren insett eller bort inse att arbetet var felaktigt är han dock givetvis upplysningsskyldig på sätt som tidigare sagts.

Den avgörande tidpunkten för felbedömningen är tidpunkten för köpet. Det fel som köparen vill påtala skall alltså ha funnits åtminstone latent vid tiden för köpet. I 11 – 12 §§ finns regler om säljarens ansvar för skador på fastigheten som uppkommit efter köpet men före tillträdet.

Köparen får inte åberopa att fastigheten är felaktig enligt förevarande paragraf, om han inte iakttar reglerna om reklamation i 19 a §.

### Tredje stycket

Bestämmelsen är ny. Med hänsyn till att köparens undersökningsplikt är en utgångspunkt för säljarens felansvar har det ansetts lämpligt att den kommer till uttryck i lagtexten. Någon saklig ändring är inte avsedd.

Den närmare omfattningen av undersökningsplikten framgår av den allmänna motiveringen, avsnitt 2.3.2.

Undersökningsplikten innebär att köparen bär risken för att ett visst förhållande är upptäckbart. Omvänt svarar säljaren för fel som köparen inte bort upptäcka vare sig säljaren visste om felet eller ej. Säljaren bär alltså i princip risken för att fastigheten anses felaktig i fall då köparen inte bort upptäcka ett visst förhållande. Häri ligger ett incitament för säljaren att lämna upplysningar om fastighetens skick. Förhållanden som säljaren upplyst köparen om kan ju inte betraktas som dolda fel. Det finns däremot inte någon generell upplysningsplikt för säljaren innebärande att han alltid skulle bli ansvarig för sådana fel som han kände till vid köpet och inte upplyste om och som köparen borde ha upptäckt vid sin undersökning av fastigheten. I princip spelar det alltså inte någon roll om säljaren kände till felet eller ej. Det nu sagda tar sikte på frågan om det med hänsyn till köparens undersökningsplikt föreligger ett sådant fel som får åberopas mot säljaren eller ej. Om det föreligger ett sådant fel kan, som tidigare sagts (se vid andra stycket), säljarens vetskap om felet leda till att han blir skyldig att utge skadestånd till köparen därför att han inte upplyste köparen om felet.

Att säljaren känner till ett fel men underlåter att upplysa köparen om det saknar dock inte alltid betydelse vid bedömningen av om köparen har uppfyllt sin undersökningsplikt. Om ett förtigande av ett fel nämligen innefattar ett svikligt förledande av motparten eller annat ohederligt förfarande bör säljaren givetvis inte kunna åberopa att köparen har eftersatt sin undersökningsplikt (jfr 47 § i 1905 års köplag och 20 § andra stycket i förslaget till ny köplag).

Att säljaren inte upplyst om ett fel som han inte har känt till men som han har bort misstänka har i rättspraxis inte ansetts inverka på köparens undersökningsplikt (se NJA 1981 s. 815),

(Jfr 19 b och 19 c §§ i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller regler om köparens skyldighet att meddela säljaren att fastigheten är behäftad med ett fel (reklamera) och om preskription av köparens rätt att göra felansvaret gällande. Reglerna om reklamation och preskription har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.3.4. Av 11 – 12 samt 17 – 19 §§ framgår att rätten till talan om hävning är förlorad, om inte talan härom väcks inom ett år från det tillträde skedde.

#### Första stycket

Enligt första stycket skall köparen, om han vill åberopa att fastigheten är felaktig, reklamera inom skälig tid efter det att han har märkt eller borde ha märkt felet. Skyldigheten att reklamera gäller inte bara vid sådana faktiska fel som avses i 19 § utan även vid rättsliga fel och rådgighetsfel enligt 17 – 18 §§ samt vid sådana skador m. m. som uppkommit efter köpet och som utgör fel enligt 11 – 12 §§ (jfr 21, 32 och 41 §§ förslaget till ny köplag).

Med tanke på principen att köparen före köpet skall undersöka fastigheten kommer reglerna om reklamation i första hand att avse dolda fel, dvs. fel som framkommer först efter köpet. För de dolda felen får reklimationsfristen beräknas med utgångspunkt från den tidpunkt vid vilken felet på ett påtagligt sätt framträder. Frågan om när köparen borde ha märkt felet kan vara beroende av köparens sakkunskap.

Den tid inom vilken meddelande om ett fel bör lämnas efter det att det upptäckts kan variera beroende bl. a. på vem som är köpare. Att meddelande skall lämnas inom skälig tid avses således att medge en bedömning som tar hänsyn till de omständigheter som föreligger i det särskilda fallet. Som regel bör bedömningen vara strängare om köparen är en näringsidkare – särskilt om det ingår i dennes ordinarie näringsverksamhet att köpa fastigheter – än om köparen är en privatperson. Vilket mått av sakkunskap köparen har är också en omständighet som bör beaktas. En köpare kan behöva biträde av en sakkunnig person för att bedöma huruvida ett fel föreligger som kan göras gällande mot säljaren. Det kan vidare vara nödvändigt att göra en särskild undersökning av fastigheten.

Med reklamation avses här endast s. k. neutral reklamation, dvs. ett meddelande om att fastigheten är behäftad med fel som köparen vill åberopa. Någon viss form för reklamation fordras inte, men uttrycket ”meddelande om felet” innebär att köparen måste ange antingen vari felet huvudsakligen består och hur det visar sig eller i vilket avseende fastigheten enligt köparens mening avviker från avtalad standard. Någon detaljerad beskrivning av felets beskaffenhet krävs inte, men det är å andra sidan inte tillräckligt att köparen endast i allmänna ordalag klagar på fastigheten eller hävdar att den är felaktig. Om köparen inte är beredd att redan i samband med reklamationen precisera den eller de påföljder han vill göra gällande, kan han göra detta senare.

Om köparen inte reklamerar i rätt tid, förlorar han – såvida inte 19 b § blir tillämplig – all rätt att göra gällande påföljder på grund av felet.

Andra stycket innehåller regler om preskriptionstid för anspråk på grund av fel i fastigheten enligt 11, 12 eller 19 §. För rättsliga fel och rådfel enligt 17 eller 18 § gäller den allmänna regeln om tioårig preskriptionstid. För fel som avses i andra stycket gäller som huvudregel att köparen förlorar rätten att åberopa felet, om han inte reklamerar inom tre år från det att han har tillträtt fastigheten. Om säljaren är en näringsidkare som i sin yrkesmässiga verksamhet har sålt en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål, är dock preskriptionstiden tio år. Detta framgår av tredje stycket. Säljs en fastighet som är bebyggd med ett en- eller tvåbostadshus vidare och har en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet sålt fastigheten till en konsument eller helt eller delvis uppfört bostadshuset åt en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål, kan treårstiden förlängas enligt förevarande stycke. I ett sådant fall kan köparen reklamera inom tio år efter det att näringsidkaren avträdde fastigheten respektive avslutade sitt uppdrag.

Termerna konsument respektive näringsidkare har här samma betydelse som i den konsumenträttsliga lagstiftningen i övrigt (jfr t. ex. 1 § konsumenttjänstlagen). Detsamma gäller i fråga om uttrycken ”i sin yrkesmässiga verksamhet” och ”huvudsakligen för enskilt ändamål”.

Om en konsument som huvudsakligen för enskilt ändamål har köpt en en- eller tvåbostadsfastighet av en näringsidkare i dennes yrkesmässiga verksamhet säljer fastigheten vidare, blir regeln om förlängning av treårstiden av betydelse endast om det vid vidareförsäljningen kvarstår mer än tre år av näringsidkarens tioåriga ansvar mot konsumenten. Den förlängda tiden skall räknas från den dag då näringsidkaren avträdde fastigheten, dvs. den dag då konsumenten tillträdde den. Motsvarande gäller om en konsument säljer vidare en fastighet på vilken en näringsidkare helt eller delvis har uppfört ett en- eller tvåbostadshus. Då räknas dock den förlängda tiden från den dag då näringsidkaren avslutade sitt uppdrag, vilket normalt är den dag då slutbesiktning skedde (jfr NJA 1987 s. 243 och 716 samt prop. 1984/85: 110 s. 202–204).

Med att en näringsidkare ”helt eller delvis” har uppfört bostadshuset avses att en näringsidkare medverkat vid uppförandet av själva byggnadskroppen med avgränsningar utåt i form av grund, väggar och tak samt invändiga avgränsningar i form av väggar m. m. mellan olika utrymmen. Även en näringsidkare som försett bostadshuset med nödvändiga ledningar får anses ha deltagit i uppförandet av bostadshuset. Förlängningsregeln blir tillämplig om en näringsidkare medverkat vid något av dessa arbeten. Det krävs alltså inte att en näringsidkare uppfört hela byggnadskroppen. Vid arbeten på en befintlig byggnad kan förlängningsregeln bli tillämplig endast för det fall att en näringsidkare medverkat vid en tillbyggnad. Med tillbyggnad avses åtgärder som syftar till att öka en byggnads volym oavsett i vilken riktning detta sker. Åtgärder av ringa omfattning och betydelse, såsom anordnande av mindre veranda, balkong, blomsterfönster e.d., räknas inte som tillbyggnad (se prop. 1985/86: 1 s. 675–676). För att förlängningsregeln skall bli tillämplig måste näringsidkaren (helt eller delvis) ha ”uppfört” huset. Regeln blir alltså inte tillämplig enbart av det

skälet att en arkitekt anlitas för att upprätta ritningar och arbetsbeskrivningar för byggnadsarbetet.

Prop. 1989/90:77

I bestämmelsen anges uttryckligen att preskriptionstiden kan förlängas till följd av en garanti eller liknande utfästelse (jfr 32 § andra stycket förslaget till ny köplag). Av lagens dispositiva karaktär följer vidare att avtal som regel även kan träffas om en kortare preskriptionstid (jfr dock 19 d §).

#### Tredje stycket

Tredje stycket upptar den tidigare berörda regeln om att preskriptionstiden är tio år när en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål köper en fastighet av en näringsidkare i dennes yrkesmässiga verksamhet. Regeln är tvingande till konsumentens förmån (se 19 d §).

Enligt utredningens förslag skulle tioårstiden gälla när en konsument för enskilt ändamål förvärvat en bostadsfastighet, avsedd för en eller två familjer, av en näringsidkare i dennes yrkesmässiga verksamhet. Förevarande bestämmelse har emellertid utformats så att näringsidkarens tioåriga ansvar gäller generellt och således t.ex. även vid en överlåtelse av tomtmark.

#### Fjärde stycket

Bestämmelsen har en motsvarighet i 82 § förslaget till ny köplag.

#### 19 b §

(Jfr 19 b § andra stycket i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller vissa undantag från reglerna om köparens reklamationskyldighet enligt 19 a § (jfr 33 § förslaget till ny köplag). En illojalt handlande säljare kan alltså inte åberopa reklamationsreglerna för att freda sig mot köparens anspråk på grund av fel. Detta innebär dock inte att köparen kan dröja i obegränsad tid med att lämna meddelande om felet efter det att han märkt det. En sådan passivitet kan enligt allmänna principer medföra förlust av rätten att åberopa felet. Vidare gäller även i här avsedda fall de allmänna reglerna om preskription av fordringar.

#### 19 c §

(Jfr 19 a § första stycket 1 i utredningens förslag.)

I paragrafen har tagits in en regel om hur prisavdraget skall beräknas om en fastighet är behäftad med fel. Regeln motsvarar vad som gäller enligt köprätten i övrigt (jfr 38 § förslaget till ny köplag) och torde överensstämma med gällande rätt (jfr NJA 1938 s. 1).

Prisavdraget skall beräknas så att förhållandet mellan den avtalsenliga och nedsatta köpeskillingen kommer att svara mot förhållandet mellan fastighetens värde i avtalsenligt och i felaktigt skick. Beräkningen skall utgå från värdena vid tidpunkten då köparen tillträdde fastigheten. Detta innebär att en prisstegring som sker efter köpeavtalet men före tillträdet och som leder till att skillnaden mellan fastighetens värde i avtalsenligt och i felaktigt skick ökar kan leda till större kompensation för köparen än en beräkning som skulle grunda sig på de värden som var aktuella vid köpeav-

talet. Vid en motsatt prisutveckling kan prisavdraget påverkas i en för köparen ofördelaktig riktning. Köparen torde vara berättigad till ränta på belopp som återbetalas till följd av regeln om prisavdrag enligt 2 § andra stycket räntelagen (1975:635), (jfr NJA 1985 s. 352).

I många fall torde det vara nödvändigt att beräkna prisavdragets storlek efter en skönsmässig bedömning. Därvid kan en utredning om kostnaderna att avhjälpa felet tjäna som vägledning (jfr NJA 1984 s. 3 och 1988 s. 1).

Ersättning för prisavdrag utesluter 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.

#### 19 d §

(Jfr utredningens förslag 19 d §.)

Paragrafen, som har behandlats i avsnitt 2.3.6 i den allmänna motiveringen, gäller det fallet då en näringsidkare i sin yrkesmässig verksamhet säljer en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål. Avgränsningen av tillämpningsområdet för bestämmelsen motsvarar vad som gäller enligt annan civilrättslig konsumentlagstiftning, t.ex. konsumenttjänstlagen.

Med konsument avses således en enskild fysisk person som uppträder huvudsakligen i egenskap av privatperson. Termen näringsidkare skall fattas i vidsträckt mening. Den omfattar varje fysisk eller juridisk person som driver verksamhet av ekonomisk natur och av sådan karaktär att den kan betecknas som yrkesmässig. Även statliga och kommunala organ kan vara näringsidkare i bestämmelsens mening.

Regeln innebär att jordabalkens ifrågavarande regler blir tvingande vid överlåtelser mellan en näringsidkare och en konsument av alla slags fastigheter, alltså inte bara beträffande en fastighet som är bebyggd med ett en- eller tvåbostadshus utan även beträffande exempelvis en obebyggd tomt.

*Första stycket* upptar den nya regeln om att 11 – 19 c §§ är tvingande i konsumentförhållanden. Av *andra stycket* framgår att detta inte gäller om köparen tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering (jfr 3 § förslaget till ändring i konsumenttjänstlagen).

#### 27 §

(Saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

I förevarande paragraf ges regler om vad som skall gälla mellan parterna när köpet hävs och köparen har belastat fastigheten med rättigheter eller fastigheten på annat sätt har förlorat i användbarhet eller nedgått i värde.

Ändringen berör andra stycket som innehåller regler för det fallet att köparen har upplåtit någon annan rättighet i fastigheten än inteckning eller panträtt samt för det fallet att fastigheten i annat fall försämrats eller nedgått i värde på grund av åtgärd eller annan omständighet som är att hänföra till köparen eller beror av denne. I ett sådant fall får köparen inte häva köpet mot säljarens bestridande om rättigheten eller värdeminskningen är av väsentlig betydelse. Om säljaren har förfarit svikligt, får dock hävning ske även om rättigheten eller värdeminskningen är av väsentlig

betydelse. Sistnämnda undantagsregel (se prop. 1970:20 s. B 228) avviker från vad som gäller inom köprätten i övrigt (jfr 66 § förslaget till ny köplag). Ändringen innebär att denna avvikelse tas bort och att jordabalken på detta område får i princip samma innebörd som den nya köplagen.

Prop. 1989/90: 77

De nya reglerna träder i kraft den 1 juli 1990. För tydlighets skull har i lagtexten angivits att äldre regler alltjämt gäller beträffande avtal som slutits före ikraftträdandet (jfr prop. 1984/85:110 s. 366 – 367 och 373).

## 4.2 Förslaget till lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716)

### 1 §

(Jfr 1 § i den av utredningen föreslagna lagen om förvärv av nya småhus.)

Till följd av en särskild undantagsbestämmelse i punkt 2 i förevarande paragraf är konsumenttjänstlagen för närvarande inte tillämplig på arbeten som avser uppförande av byggnader för bostadsändamål och annat arbete som den som uppför byggnaden har åtagit sig att utföra i samband därmed. Detta undantag tas nu bort av skäl som anges i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.2.1. I övrigt är bestämmelsen oförändrad (ang. bestämmelsens närmare innebörd se prop. 1984/85:110 s. 139 ff. och 344 ff.).

### 3 §

(Jfr 2 § i den av utredningen föreslagna lagen om förvärv av nya småhus.)

*Första stycket* upptar den nu gällande regeln om att bestämmelserna i konsumenttjänstlagen är tvingande till konsumentens förmån, om inte något annat anges.

Enligt *andra stycket*, som är nytt, kommer konsumenttjänstlagen i sin helhet att bli dispositiv i sådana fall då konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering. Skälen till den nya regeln har redovisats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.2.2.

Den nya regeln innebär att konsumenttjänstlagen inte kommer att vara tvingande i fråga om småhusentreprenader som finansieras genom statlig bostadsfinansiering, såvida konsumenten därigenom tillförsäkras garanti-, försäkrings- och avtalsskydd. Lagen kommer inte heller att bli tvingande i fråga om småhusentreprenader som finansieras på annat sätt under förutsättning att konsumenten tillförsäkras ett garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som motsvarar det skydd som han skulle ha fått om entreprenaden varit föremål för statlig bostadsfinansiering.

### 10 §

(Jfr 10 § i den av utredningen föreslagna lagen om förvärv av nya småhus.)

Paragrafen reglerar fall där en tjänst är felaktig på grund av att resultatet avviker från uppgifter som har lämnats vid marknadsföring.

Genom ändringen, som berör *andra stycket* och har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2.4), begränsas näringsidkarens ansvar

något i förhållande till vad som nu gäller. För närvarande har näringsidkaren ett ansvar oberoende av om han har känt till marknadsföringsuppgiften eller ej. Genom den nya regeln kommer näringsidkaren inte att behöva ansvara för uppgifter som han inte känt till och inte heller borde ha känt till (jfr 18 § andra stycket förslaget till ny köplag).

#### 45 §

(Jfr 50 § i den av utredningen föreslagna lagen om förvärv av nya småhus.)

I paragrafen behandlas dels näringsidkarens rätt att tills vidare ställa in arbetet i vissa fall av dröjsmål eller bristande medverkan från konsumentens sida, dels näringsidkarens rätt till ersättning för kostnader och förluster som därigenom åsamkas honom.

Ändringen berör paragrafens andra stycke och har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.2.11. För närvarande gäller enligt den ifrågavarande bestämmelsen att näringsidkaren, i fall då han i princip har rätt att ställa in ett påbörjat arbete, likväl är skyldig att utföra sådant arbete som inte kan uppskjutas utan allvarlig skada för konsumenten. Genom den nya regeln kommer näringsidkarens skyldighet att utföra skyddsarbete inte att omfatta sådana arbeten som medför väsentliga kostnader eller olägenheter för honom.

De nya reglerna träder i kraft den 1 juli 1990. Genom en särskild övergångsbestämmelse klargörs att bestämmelserna i deras äldre lydelse alltjämt skall tillämpas beträffande avtal som slutits före ikraftträdandet.

### 4.3 Förslaget till ändring i förslaget till ny köplag (prop. 1988/89: 76)

#### 1 §

(Jfr utredningens förslag till lag om ändring i lagen. 1905:38 s. 1 om köp och byte av lös egendom i SOU 1988:66.)

I paragrafen har tagits in ett nytt fjärde stycke om köp av byggnad på annans mark. Bestämmelserna i köplagen gäller köp av byggnader som är lös egendom, dock inte köp av tomträtt med tillhörande byggnad (se första och tredje styckena förevarande paragraf). Vid köp av tomträtt tillämpas reglerna i 4 kap. jordabalken om köp av fast egendom (se 13 kap. 7 § jordabalken). Vad som sägs i det nya stycket om köp av byggnad gäller till följd av andra stycket i förevarande paragraf i tillämpliga delar även byte.

#### Fjärde stycket första meningen

Vad som avses med byggnad anges inte närmare i lagtexten. I allmänt språkbruk avses med byggnad som regel en varaktig konstruktion av tak och väggar som står på marken och som är så stor att människor kan uppehålla sig i den. Denna definition kan dock vara något snäv eftersom till byggnad bör räknas även vissa konstruktioner som är av den arten att människor inte kan eller i varje fall inte avses uppehålla sig där under någon längre tid. Som exempel kan nämnas silobyggnader och vissa cis-

terner. Begreppet byggnad har i förevarande bestämmelse samma innebörd som i 2 kap. 1 § jordabalken. Enligt den bestämmelsen hör till fastighet byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk. Som byggnad enligt 2 kap. 1 § jordabalken torde räknas alla slags uppbyggda konstruktioner. Även sådana konstruktioner som murar, broar och bryggor torde räknas som byggnader. Det i lagtexten uppställda kravet att byggnaden skall vara uppförd för stadigvarande bruk medför att lätt flyttbara konstruktioner som husvagnar, redskapsvagnar och husbåtar inte omfattas av förevarande bestämmelse.

Till byggnad som är tillbehör till fastighet hör enligt 2 kap. 2 § jordabalken inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna. De principer som kommer till uttryck i 2 kap. 2 § jordabalken bör i stort sett vara vägledande även i sådana fall då det gäller att avgöra vad som hör till byggnad enligt nu förevarande bestämmelse. Bestämmelsen i jordabalken omfattar endast ledningar som är dragna i byggnaden. Ledningar utanför en byggnad är *inte* tillbehör till denna, men de kan givetvis vara fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § jordabalken. I nu ifrågavarande sammanhang synes naturligt att som tillbehör till byggnad räkna även vissa ledningar utanför byggnaden. Om ett förvärv av en byggnad på annans mark omfattar t. ex. även ledningar för vatten och avlopp synes nämligen ofrånkomligt att samma felregler blir tillämpliga vid fel i ledningen vare sig felet finns inne i eller utanför byggnaden. Av det anförda framgår att till byggnad i förevarande sammanhang som regel bör anses höra även ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk. En förutsättning härför är givetvis att anläggningen överlåtits samtidigt med byggnaden. En anläggning som inte tillhör säljaren kan givetvis inte anses höra till byggnaden (jfr 2 kap. 4 § jordabalken).

Till byggnad bör i förevarande sammanhang inte räknas s. k. industritillbehör (se 2 kap. 3 § jordabalken). Det synes nämligen inte motiverat att i detta sammanhang tillämpa jordabalkens felregler på de maskiner m. m. som avses i 2 kap. 3 § jordabalken.

Förevarande bestämmelse utgör en särreglering av felansvaret vid köp av byggnad på annan mark som uppförts för stadigvarande bruk. Vid ett sådant köp skall i stället för bestämmelserna i 3, 13, 17–21 samt 30–40 §§ förslaget till ny köplag tillämpas vissa bestämmelser i jordabalken.

Enligt 3 § förslaget till köplag är köplagen dispositiv, dvs. den kan sättas ur kraft genom avtal. Enligt den tidigare föreslagna 4 kap. 19 d § jordabalken är vissa bestämmelser i balken i princip tvingande i konsumentförhållanden. Vid köp av en sådan byggnad på annans mark som avses med nu ifrågavarande bestämmelse skall 4 kap. 19 d § jordabalken tillämpas. Enligt den bestämmelsen får en näringsidkare som i sin yrkesmässiga verksamhet har sålt en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål inte mot konsumenten åberopa ett köpevillkor som i jämförelse med bestämmelserna i 4 kap. 11–19 c §§ jordabalken är till nackdel för denne. Detta gäller dock inte om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för

statlig bostadsfinansiering. I övrigt är reglerna om köp av fastighet i princip helt dispositiva. 4 kap. 13–17 §§ jordabalken är inte tillämpliga vid köp av byggnad. I förevarande sammanhang kommer därför 4 kap. 11, 12 och 18–19 c §§ jordabalken att i princip vara tvingande i konsumentförhållanden.

13 § förslaget till ny köplag innehåller en bestämmelse om när risken för varan går över på köparen. Vid köp av en byggnad som avses i nu ifrågavarande bestämmelse skall 4 kap. 11 § jordabalken tillämpas i stället för 13 § förslaget till köplag. Detta innebär att säljaren står risken för att byggnaden skadas av våda medan den fortfarande är i säljarens besittning. Risken ligger dock på köparen, om byggnaden inte tillträtts till följd av dröjsmål på köparens sida. Har byggnaden skadats eller försämrats på grund av en händelse för vilken säljaren står risken, 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 dock rätten till sådan talan förlorad. Den sistnämnda regeln saknar motsvarighet i förslaget till köplag.

17–21 §§ förslaget till ny köplag upptar grundläggande bestämmelser om varans egenskaper och utgör därmed utgångspunkter för bedömningen av om en vara skall anses vara behäftad med fel. Här finns också bestämmelser om undersökning av varan före köpet samt om den avgörande tidpunkten för bedömningen av om fel föreligger. Vid köp av en byggnad som avses med förevarande bestämmelse skall dessa bestämmelser i förslaget till köplag inte tillämpas utan i stället 4 kap. 12, 18 och 19 §§ jordabalken. 4 kap. 12 § jordabalken tar sikte på det fallet att felet har uppkommit efter köpet till följd av säljarens vanvård eller försummelse. I ett sådant fall har köparen rätt till prisavdrag och skadestånd. Köparen får dessutom häva köpet om skadan är av väsentlig betydelse. Talan om hävning måste väckas inom ett år från tillträdet. Som tidigare sagts finns inte någon sådan regel i förslaget till köplag. 4 kap. 18 § jordabalken innehåller regler om s. k. rådighetsfel, dvs. sådana fall då köparen på grund av offentlig myndighets beslut inte förvärvat den rådighet över egendom som han hade skäl att tro. En bestämmelse om rådighetsfel finns också i 10 kap. 25 § plan- och bygglagen (1987:10). 4 kap. 19 § jordabalken innehåller regler om s. k. faktiska fel och om köparens undersökningsplikt. Den närmare innebörden av bestämmelsen framgår av specialmotiveringen till den.

30–40 §§ förslaget till köplag innehåller regler om påföljder vid faktiska fel i varan samt om reklamation och preskription. Dessa bestämmelser skall inte tillämpas vid sådana köp av byggnad som avses med nu ifrågavarande bestämmelse. I fråga om påföljder skall i stället bestämmelserna i 4 kap. 11, 12, 18, 19 och 19 c §§ jordabalken tillämpas. Dessa bestämmelser upptar inte några regler om avhjälpande (jfr 34 § förslaget till köplag). Inte heller finns någon motsvarighet till reglerna i förslaget till köplag om s. k. kontrollansvar. Den närmare innebörden av skadestandsreglerna i jordabalken framgår av avsnitt 4.1. Bestämmelserna om reklamation och preskription i 32 och 33 §§ förslaget till köplag ersätts av de nya bestämmelserna i 4 kap. 19 a och 19 b §§ jordabalken. Detta innebär en förlängning av den tid under vilken säljaren svarar för fel i en byggnad på annans mark.

#### Fjärde stycket andra meningen

Enligt 13 kap. 5 § jordabalken innefattar en tomrättsupplåtelse en överlåtelse på tomträttshavaren av byggnad och annan egendom som vid upplåtelsen hör till fastigheten enligt lag. Om en sådan överlåtelse sker mot vederlag är inte jordabalkens utan köplagens regler tillämpliga. Det har därvid dock ansetts nödvändigt att ta hänsyn till reglerna i 13 kap. 8 § jordabalken. Enligt dessa regler är en fastighetsägare eller tomträttshavare, som åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, skyldig att "återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts samt ersätta skada". I lagrummet föreskrivs också att upplåtelsen inte får hävas med anledning av vad någondera sidan låtit komma sig till last. I rättspraxis (se NJA 1977 s. 138) har ansetts att det lagstadgade förbudet mot att häva tomträttsavtal har den verkan att ett i upplåtelsen ingående köp av byggnad inte får hävas på grund av att en skyldighet som avser denna del av avtalet har eftersatts. Tomträttshavaren har i stället ansetts vara berättigad att kräva att felet avhjälpes och att få skadestånd.

Genom regeln i andra meningen i förevarande stycke klargörs att reglerna i första meningen inte innebär någon ändring av de nyss berörda speciella reglerna om fel i byggnad som har köpts vid en tomträttsupplåtelse.

## 5 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över förslagen till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716),
3. ändring i förslaget till köplag i prop. 1988/89:76.

## 6 Beslut

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1989-12-21

Närvarande: justitierådet Staffan Vängby, regeringsrådet Sigvard Berglöf, justitierådet Lars K Beckman.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 26 oktober 1989 har regeringen på hemställan av statsrådet Laila Freivalds beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716),
3. ändring i förslaget till köplag i prop. 1988/89:76.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Lars Andersson.

Förslagen föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

#### *Förslaget till lag om ändring i jordabalken*

4 kap.

19 §

Felreglerna i förevarande paragraf har kritiserats i doktrinen, bl. a. i det hänseendet att köparens undersökningsplikt, som både vid lagrummets tillkomst och i rättspraxis har tillmätts en central betydelse, inte har kommit till uttryck i lagtexten (se t. ex. Karlgren, Felansvaret vid fastighetsköp enligt jordabalken, 1976 s. 21). Få om ens något enskilt lagrum har under senare år föranlett så många avgöranden av Högsta domstolen. Det måste därför hälsas med tillfredsställelse att i samband med den nya lagstiftningen om konsumentskydd vid småhusköp även bestämmelserna i 4 kap. 19 § jordabalken ses över.

Lagrådet tillstyrker grunddragen i det remitterade förslaget. Som framgår av det förut anförda är det bra att köparens undersökningsplikt nu föreslås bli lagfäst. Att det införs en regel om skadeståndsskyldighet för säljaren vid försummelse på dennes sida kan lagrådet, av skäl som kommer att anföras i det följande, också biträda. Lagrådet finner det vidare välbetänkt att frågan om verkan av friskrivningsklausuler utanför konsumentskyddsområdet alltså lämnas åt rättstillämpningen.

Däremot har lagrådet vissa erinringar mot den föreslagna utformningen av paragrafen. Dessa avser i första hand att en ännu mer långtgående anpassning till reglerna i det föreliggande köplagsförslaget bör eftersträvas.

Enligt förslaget skall reglerna i 12 § om påföljder vid fel tillämpas om fastigheten avviker från vad som får anses utfäst (första stycket) eller om fastigheten avviker från vad köparen med hänsyn till omständigheterna får anses ha haft anledning att räkna med vid köpet (andra stycket). I tredje stycket finns sedan bestämmelser om köparens undersökningsplikt och dess inverkan på felansvaret enligt andra stycket.

I det förslag till ny köplag som nu behandlas av riksdagen finns de

grundläggande bestämmelserna om fel på varan i 17 §. Enligt första stycket i paragrafen skall varan i fråga om art, mängd, kvalitet, andra egenskaper och förpackning stämma överens med vad som följer av avtalet. Enligt andra stycket ställs i fyra punkter vissa specifika krav på varan som får anses vara i huvudsak utan tillämplighet vid överlåtelse av fast egendom (någon betydelse kunde möjligen tillmätas punkt 2 om att varan under vissa förutsättningar skall vara ägnad för det särskilda ändamål för vilket den var avsedd att användas). Enligt tredje stycket i paragrafen är varan att anse som felaktig, om den avviker från vad som föreskrivs i första eller andra stycket eller om den i något annat avseende avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Samma föreskrifter, med visst tillägg, finns i 16 § förslaget till konsumentköplag.

Det torde knappast behöva påpekas att, när nu en samlad köprättslig lagstiftning står inför sitt antagande av riksdagen, bestämmelser som motsvarar varandra i olika delar av köprätten så långt möjligt bör stämma överens. Även om den nya köplagstiftningen inte skulle bli så långlivad som den nuvarande köplagen från år 1905, måste man särskilt med hänsyn till den internationella bakgrunden räkna med att de grundläggande bestämmelserna kommer att stå sig under överskådlig framtid. Skiljaktigheter mellan reglerna om köp av fast respektive lös egendom, som för dagens rättslärda ter sig högst naturliga i sitt historiska ljus, kommer för framtidens jurister att bli allt svårare att tillägna sig. För lekmän torde de redan i dagens situation vara oförklarliga.

Åtskilliga specialregler i den nya köplagen saknar intresse för fastighetsöverlåtelse. Vad som framstår som önskvärt är att bringa de centrala bestämmelserna i samklang med varandra. Detta gäller framför allt skillnaderna mellan å ena sidan köplagsförslaget "stämma överens med vad som följer av avtalet" och "avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta" och å andra sidan vad som sägs i förevarande förslag om att fastigheten "avviker från vad som får anses utfäst" eller "avviker från vad köparen med hänsyn till omständigheterna får anses ha haft anledning att räkna med vid köpet". Eftersom det med hänsyn till den gemensamma nordiska grunden inte bör komma i fråga att göra några ändringar i köplagsförslaget, återstår att överväga om bestämmelserna i jordabalken kan bättre än som föreslås i lagrådsremissen anpassas till den nya köplagen.

Bestämmelsen i gällande lydelse av 4 kap. 19 § jordabalken — att 12 § i samma kapitel äger motsvarande tillämpning om fastigheten avviker från "vad som kan anses utfäst" eller från vad som köparen eljest utom i vissa angivna fall "med hänsyn till omständigheterna haft anledning räkna med vid köpet" — måste ses mot sin historiska bakgrund. Vad särskilt angår regeln om vad som "kan anses utfäst", i det följande benämnd "ansesregeln", har den upptagits från bestämmelsen om säljarens skadeståndsansvar vid speciesköp i 42 § andra stycket nuvarande köplagen, där det talas om "egenskap, som kan anses tillförsäkrad". Till köplagen har "ansesregeln" via tysk rätt kommit från den romerska rätten (se t. ex. Karlgren a. a. s. 53 f och Hellner i JT 1989-90 s. 99 f.). Denna parallell med lagstiftningen i fråga om köp av lös egendom och dess uråldriga traditioner försvinner nu

med den nya köplagens antagande. Vidare måste inhållas att enligt äldre jordabalken kravet på skriftlig form vid överlåtelse av fast egendom i princip gällde avtalet i dess helhet, alltså även köpevillkoren. Även om kravet hade uppmjukats i praxis var den grundläggande regeln att köpehandlingen skulle innehålla inte bara villkor som var av betydelse för äganderättens övergång utan alla de villkor som parterna enat sig om. Det framstår därför som naturligt att man vid nya jordabalkens tillkomst vid felbedömningen i första rummet utgick från vad köparen utfäst eller kunde anses ha utfäst.

I det remitterade förslaget behandlas som förut nämnts i första stycket av 19 § vad säljaren får anses ha utfäst, medan andra stycket behandlar vad säljaren får anses ha haft anledning att räkna med. Endast till bestämmelsen i andra stycket knyts den föreslagna regeln i tredje stycket om köparens undersökningsplikt. Förslaget har visst, om än knappast avsett, samband med den klassiska distinktionen mellan s. k. konkreta fel, dvs. avvikelser från en genom parternas avtal på ett eller annat sätt individuellt bestämd eller konkret standard, och s. k. abstrakta fel, dvs. avvikelser från en objektivt bestämd eller "normal" standard.

Gällande rätt gör inte någon skarp åtskillnad mellan "ansesregeln" och vad köparen "eljest" haft anledning räkna med; detta kan för övrigt utläsas redan av användningen av ordet "eljest". Att det förhåller sig så framgår av bestämmelsernas tillkomsthistoria. 4 kap. 19 § jordabalken fick sin lydelse på tillskyndan av lagrådet. Jordabalkslagrådet anförde bl. a. (prop. 1970:20 Del A s. 220 f) att det syntes vara av värde att det direkt av lagtexten framgick, att till grund för köparens anspråk på rättelse kunde läggas ej blott vad som var att betrakta som utfästelser utan även vad omständigheterna i övrigt berättigade köparen att räkna med. Utgångspunkten var enligt jordabalkslagrådet att fastigheten såldes sådan den var och att följaktligen köparen för att trygga sig fick verkställa undersökning. Men för vad säljaren kunde anses ha utfäst svarade denne. Vidare var säljaren ansvarig för att fastigheten var sådan som köparen ägde räkna med på grund av vad som avhandlats vid köpet. Men härutöver hade säljaren ett ansvar, när en bristfällighet förelåg beträffande något som ej berörts vid köpet, såvitt bristfälligheten var sådan att köparen enligt sakens natur ej haft anledning räkna med den och ej heller bort upptäcka den vid undersökning. I praktiken blev här fråga om dolda fel beträffande något som regelmässigt hörde till fastighet av den typ som köpet gällde. Något krav på att avvikelser skulle vara väsentlig uppställdes ej. Eftersom det låg i sakens natur att försiktighet måste iakttas, när avtalet utsträcktes att gälla något varom intet direkt förekommit, behövde det enligt jordabalkslagrådet ej befaras att avsaknaden av väsentlighetskrav skulle leda till att regeln blev alltför sträng mot säljaren.

Lagrädsyttrandet har föranlett åtskilliga tolkningsproblem. Hänsynstagande till vad som regelmässigt hör till en fastighet av den typ som köpet gäller kan sägas innebära ett beaktande av omständigheter som visserligen inte uttryckligen behandlats vid köpeavtalets ingående men som dock får intolkas i avtalet. Regleringen i 4 kap. 19 § jordabalken skulle med detta synsätt hänföra sig enbart till konkreta fel, alltså avvikelser från innehållet

i det enskilda köpeavtalet (se Westerlind, Kommentar till Jordabalken, 1–5 kap., 1971 s. 395; lagrådets insats på denna punkt har kritiserats av Agell i SvJT 1972 s. 735, jfr Karlgren a. a. s. 38 f).

Prop. 1989/90: 77

Även om den nyss antydda tolkningen synes föra för långt, framgår också av andra omständigheter att gränsen mellan de olika leden i 4 kap. 19 § jordabalken inte kan vara skarp. Enligt vad som anförs i Alméns kommentar till köplagen (Rubriken till §§ 42–54, vid not 10a) är uttrycket "egenskap, som kan anses tillförsäkrad" i skadestandsregeln i 42 § andra stycket – som bildat mönster för ansesregeln i 4 kap. 19 § jordabalken – avsiktligt valt för att för detta särskilda fall inskräpa angelägenheten av att vid bedömandet av säljares och köparens rättigheter och skyldigheter ta hänsyn inte blott till vad som dem emellan blivit "uttryckligen överenskommet" utan även till vad som "eljest må anses avtalat", vilka båda rekvisit används i bestämmelsen om köplagens dispositiva tillämpning i 1 § första stycket i lagen. Karlgren (a. a. s. 50) framhåller att "ansesregeln torde ha mindre intresse såvitt avser fastighetsköparens hävnings- och prisminskningssrätt, eftersom köparen inte lär ha större behov att åberopa densamma såvitt gäller nämnda befogenheter, så gynnsamma för honom och tänjbara till hans förmån som 19 § första meningen i övrigt är Grauers. (Fastighetsköp, 11 uppl. 1989), som visserligen bygger sin framställning på skillnaden mellan konkreta och abstrakta fel, anför på tal om lagrådsyttrandet vid paragrafens tillkomst att det troligen rör sig om en glidande skala från de klara konkreta felen till de klara abstrakta felen; sannolikt finns det utrymme för en typ av konkret standard som är avtalad men inte utfäst (a. a. s. 159, jfr s. 129).

Sin betydelse har "ansesregeln" – bortsett från dess tillämpning i fråga om säljarens skadeståndsansvar, som lagrådet senare återkommer till – främst när det gäller dess inverkan på köparens undersökningsplikt och på friskrivningsklausuler. Saken har beträffande köparens undersökningsplikt uttryckts så, att praxis torde kunna sägas innebära att det åtminstone fordras tämligen preciserade uttalanden och uppgifter från säljaren för att det skall kunna anses vara fråga om en sådan utfästelse som befriar köparen från hans undersökningsplikt (NJA 1985 s. 871, se s. 876 med hänvisningar). Liknande synpunkter gör sig gällande när det gäller friskrivningsklausuler (NJA 1980 s. 398 och 1983 s. 865). Samtidigt är det emellertid klart att det även här är fråga om en glidande skala så att säljarens uttalanden och utfästelser måste sammanställas med vad som i övrigt förekommit mellan parterna vid köpet och vad köparen kunnat iaktta (se särskilt beträffande köparens undersökningsplikt NJA 1978 s. 301, 1980 s. 555 och 1981 s. 1255 samt beträffande friskrivningsklausuler NJA 1983 s. 865).

Eftersom föredragande statsrådets avsikt är att frågan om verkan av friskrivningsklausuler också i fortsättningen skall överlämnas åt rätts-tillämpningen knyter sig i förevarande sammanhang intresset främst till "ansesregeln" inverkan på köparens undersökningsplikt. Vad som förekommit vid köpet bildar underlag dels för bestämningen av vad som är fel dels för avgörandet av frågan om köparen försummat sin undersökningsplikt. Dessa frågor kan dock ej frikopplas från varandra, eftersom vad

köparen kunnat upptäcka inte får åberopas som fel, om inte omständigheterna vid köpet varit av beskaffenhet att befria honom från undersökningsplikten. Sådana omständigheter kan, som framgår av det förut anförda, föreligga i en glidande skala, från en uttrycklig garanti, som bildar ett säkert underlag för felbedömningen och tillika befriar köparen från varje undersökningsplikt, ned till mera diffusa förhållanden vilkas betydelse får sättas in i sitt sammanhang och bedömas i det enskilda fallet. Det synes därför inte heller beträffande undersökningsplikten vara motiverat att dra en kategorisk gräns mellan "ansesregeln" och vad köparen eljest kunnat förutsätta.

Det anförda ger vid handen att man, om man vid behandlingen av frågan, om fastigheten överensstämmer med vad köparen äger kräva, vill ansluta till gällande rätt dels inte har anledning att skilja de situationer som behandlas i första och andra stycket av den föreslagna nya lydelsen åt, dels lika gärna kan använda sig av det moderna uttrycket "följer av avtalet" som av det historiskt betingade "får anses utfäst". Sammantaget är det avtalet som är avgörande för vad köparen äger kräva, vare sig avtalets villkor tagit sig uttryck i vad säljaren utfäst eller är underförstådd.

Enligt den föreslagna bestämmelsen om köparens undersökningsplikt får som fel inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som påkallats med hänsyn till den aktuella fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Vid jordabalkens tillkomst hade i det till lagrådet remitterade förslaget talats om fel "som köparen inte kände till eller med hänsyn till den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna i övrigt rimligen bort räkna med". Vid utformningen av sitt eget förslag ansåg jordabalkslagrådet det lämpligast att avstå från en exemplifiering efter mönster av det remitterade förslaget, eftersom omständigheterna var så mångskiftande och växlade från fall till fall. I vart fall ansåg jordabalkslagrådet det olämpligt att som exempel uppta en hänvisning till normal standard, eftersom denna omständighet lätt skulle komma att tillmätas större betydelse i jämförelse med andra förhållanden än vad som var förenligt med den av lagrådet förordade ordningen (prop. 1970: 20 Del A s. 220). Det finns anledning att även nu ifrågasätta om hänvisningen till normal standard bör tas med, eftersom det otvivelaktigt förhåller sig så som jordabalkslagrådet anförde, nämligen att omständigheterna växlar från fall till fall. I rättspraxis synes en jämförelse med normal standard inte ha tillmätts någon större betydelse. I fråga om nyuppförda hus kan den dock vara befogad (jfr NJA 1978 s. 307). De av jordabalkslagrådet framförda farhågorna förefaller överdrivna. Lagrådet vill därför inte nu motsätta sig att hänvisningen tas med.

"Ansesregeln" är av betydelse även för frågan om säljarens skadeståndsskyldighet. Enligt 4 kap. 19 § jordabalken skall vid tillämpning av skadeståndsregeln i 12 §, vartill hänvisas, ersättning utgå endast om avvikelsen avser egenskap "som kan anses utfäst eller säljaren förfarit svikligt". Som Agell framhållit (SvJT 1972 s. 747) förefaller det vara en nästan omöjlig uppgift för domstolarna att med åberopande av vad som "kan anses"

tillförsäkrat eller utfäst söka åstadkomma tillfredsställande gränser för skadeståndsansvaret. I köplagsförslaget är säljarens skadeståndsansvar vid fel på varan konstruerat på ett helt annat sätt. Enligt 40 §, jämförd med 27 §, i förslaget gäller bl. a. att köparen har rätt till ersättning för den skada han lider genom att varan är felaktig, om inte säljaren visar att det förelegat ett hinder för att avlämna felfri vara som legat utanför hans kontroll och som han inte skäligen kunnat förväntas räkna med vid köpet och vars följder han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit (s. k. kontrollansvar). Kontrollansvaret gäller inte s. k. indirekta förluster. Köparen har dock alltid, dvs. oavsett skadans art, rätt till ersättning, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida eller om varan vid köpet avvek från vad säljaren "särskilt" utfäst. Avsikten med denna formulering torde vara just att undvika ansvar som bygger på säljarens fingerade garanti (se Ramberg i Hellner-Ramberg, Speciell avtalsrätt I, Köprätt, 1989 s. 126 f.).

Enligt den allmänna motiveringen till förevarande lagförslag bör köparens rätt till skadestånd vid faktiskt fel i fastigheten nu anpassas till vad som föreslagits på den allmänna köprättens område. Enligt föredragande statsrådets mening skulle dock ett kontrollansvar vid faktiskt fel i fastigheten lägga ett alltför strängt ansvar på säljaren. Hon anser därför att anpassningen till den allmänna köplagen bör gå till så att köparen har rätt till ersättning om felet beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten avviker från vad säljaren "särskilt" har utfäst; säljarens ansvar för kärnegenskaper bör följa i vissa fall av culparegeln och i övriga fall liksom hittills av vad han utfäst.

Lagrådet kan biträda uppfattningen att ett kontrollansvar för säljaren vid faktiskt fel i fastighet skulle föra för långt. Förslaget om ett allmänt culpaansvar för faktiskt fel i fastigheten medför en utvidgning av säljarens skadeståndsskyldighet i förhållande till gällande rätt. Detta kan föranleda vissa betänkligheter eftersom skadeståndsansvaret i betydande utsträckning kommer att drabba enskilda personer som överlåter sina fastigheter. Ansvariet gäller såväl direkta som indirekta förluster.

Det vid jordabalkens tillkomst till lagrådet remitterade förslaget innebar att säljaren skulle bli skadeståndspliktig vid fel på fastigheten bl. a. under förutsättning att han ägde eller bort äga kännedom om felet. Förslaget avstyrktes i denna del av jordabalkslagrådet med motiveringen att enligt 42 § köplagen skadestånd i motsvarande fall utgick endast om säljaren förfarit svikligt och att det enligt lagrådets mening var rimligt att säljare av fast egendom likställdes med säljare av lös egendom även i vad angick villkor för skadeståndsskyldighet (prop. 1970:20 Del A s. 221). När nu regler om skadeståndsansvar vid bl. a. culpa in contrahendo — dvs. försummelse i samband med avtalets ingående — införs beträffande köp av lös egendom är det rimligt att sådant ansvar får gälla även beträffande köp av fast egendom. Att nu kombinera "ansesregeln" från den nuvarande köplagen med reglerna om skadeståndsskyldighet vid culpa i den nya köplagen synes emellertid inte tillrådligt.

Lagrådet finner det önskvärt att skadeståndsansvaret enligt 4 kap. 19 § jordabalken anpassas till nya köplagens skadestandsregler, fränsett kon-

trollansvaret. I första stycket av 4 kap. 19 § anknyts skadeståndsansvaret, genom hänvisningen till 12 § i samma kapitel, till vad som i fråga om fastighetens skick "får anses utfäst". Används i stället uttrycket "särskilt utfäst" torde visserligen skadeståndsskyldigheten — men inte övriga felpåföljder — bortfalla vid avsaknad av s. k. kärnegenskaper (jfr NJA 1978 s. 307 och 1989 s. 117) om det inte föreligger en uttrycklig garanti och inte heller försummelse ligger säljaren till last. Den eventuella nackdelen härav kan dock inte vara så stor i betraktande av att lagförslaget i övrigt genom införande av ett culpaansvar innebär en utvidgning av säljarens skadeståndsskyldighet. Däremot är det en avgjord fördel att vid tillämpningen av jordabalken lika litet som vid tillämpningen av den allmänna köplagen behöva arbeta med sådana fingerade utfästelser från säljarens sida som faller in under "ansesregeln". Dessutom undviks vissa komplikationer med avseende på köparens undersökningsplikt, som enligt den föreslagna lagtexten i motsats till vad som torde vara praxis (NJA 1989 s. 117) synes bortfalla vid avsaknad av kärnegenskap. Lagrådet förordar därför att skadestandsreglerna vid faktiskt fel i fastighet i nu angivet hänseende utformas i anslutning till köplagsförslaget. Till förebyggande av missförstånd vill lagrådet tillägga att skadeståndsansvar vid culpa in contrahendo i form av underlåtelse från säljarens sida att lämna upplysningar bara inträder om det över huvud taget föreligger ett fel; så behöver trots utevaron av sådana upplysningar inte vara fallet om köparen eftersatt sin undersökningsplikt.

I gällande lydelse av förevarande paragraf görs, när det gäller vad köparen haft anledning räkna med, ett förbehåll för fall som avses i 16—18 §§ i kapitlet, dvs. i fråga om vissa rättsliga fel samt rådighetsfel. "Ansesregeln" är däremot tillämplig på sådana fel. Också detta sammanhänger med bestämmelsernas tillkomsthistoria. När 4 kap. jordabalken remitterades till lagrådet, fanns i 20 § intagen en bestämmelse att om köpehandlingen innehöll utfästelse av säljaren i fråga om fastigheten och fastigheten inte motsvarade utfästelsen, 12 § ägde motsvarande tillämpning. Enligt 3 § skulle sådan utfästelse vara ogiltig om den inte intagits i köpehandlingen. På jordabalkslagrådets föranledande fick formkravet beträffande utfästelser utgå och reglerna om konkreta och abstrakta fel vävdas samman på sätt framgår av det förut anförda. "Ansesregeln" gjordes därvid tillämplig på fel enligt 16—18 §§ liksom på andra förhållanden som inte var uttryckligt reglerade i kapitlet. Jordabalkslagrådet anförde att det ej utan skäl kunde hävdas att också beträffande förhållanden som avsågs i 16—18 §§ borde tillämpas det av lagrådet anlagda betraktelsesättet att bestämmande för vad köparen ägde kräva var vad köpeavtalet med hänsyn till vad som utfästs och eljest förkommit vid köpet fick anses innehålla. Lagrådet fann dock den uppdelning som skett i det remitterade förslaget kunna bibehållas, eftersom, när det gällde fel av den art som 16—18 §§ behandlade, utgångspunkten ej såsom beträffande faktiska fel var att fastigheten såldes i befintligt skick utan i stället måste anses vara att fastigheten var i dessa hänseenden obelastad. Om 16—18 §§ fick gälla fel i fastigheten utan att någon utfästelse därom gjorts, erfordrades enligt jordabalkslagrådets mening en mot det remitterade förslaget 20 § svarande regel som gällde när

utfästelse lämnats; detsamma gällde utfästelser om fastigheten rörande förhållanden som ej föll in under 16–18 § § och som ej heller var att anse som sådana faktiska fel som 19 § handlade om. (Se prop. 1970:20 Del A s. 221 f.)

Bestämmelserna i 16 och 17 § § torde praktiskt taget aldrig tillämpas och bestämmelserna i 18 § endast sällan. Att vid utformningen av de mycket viktiga och ofta tillämpade bestämmelserna i 19 § om faktiska fel ta hänsyn också till fall som avses i 16–18 § § medför betydande komplikationer, särskilt om nu även köparens undersökningsplikt skall uttryckligen regleras i paragrafen. Att de situationer som behandlas i 16–18 § § över huvud taget fördes in under 19 § berodde på att på lagrådets inrådan en paragraf om verkan av särskilda, i köpehandlingen intagna utfästelser fick utgå. Att i en i princip dispositiv reglering som köpreglerna i 4 kap. jordabalken föreskriva att säljaren svarar för vad han garanterat framstår emellertid som överflödigt. Att för de situationer som avses i 16–18 § § ta in särskilda bestämmelser som täcker den nuvarande "ansesregeln" i 19 § behövs inte heller, eftersom i dessa, såsom jordabalkslagrådet anförde, utgångspunkten är att fastigheten är obelastad. Orden "utan att fel som avses i 16–18 § § föreligger" är därför, som anförs i remissen, onödiga och kan utgå.

På grund av det anförda förordar lagrådet att förevarande paragraf ges följande utformning:

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

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

## 19 a §

Paragrafen, som innehåller regler om köparens skyldighet att reklamera i fall där fastighet är felaktig enligt 4 kap. 11, 12 och 17–19 § § jordabalken, är i stor utsträckning utformad efter mönster av 17 § konsumenttjänstlagen. Enligt första stycket i den i remissprotokollet föreslagna paragrafen skall köparen reklamera inom skälig tid efter det han märkt eller bort märka att fastigheten är felaktig. I princip skall reklamation ske inom tre år såvitt avser fel som anges i 11, 12 och 19 § § i kapitlet. Förvärfvar en köpare i egenskap av konsument en fastighet av en näringsidkare får han emellertid enligt bestämmelserna reklamera inom tio år efter det han tillträtt fastigheten. Vidare innebär bestämmelserna en tioårig reklamations tid vid vissa s.k. vidareförsäljningar, dvs. när en konsument säljer vidare en fastighet som köpts av en näringsidkare.

Paragrafens fjärde stycke, som har en motsvarighet även i 82 § förslaget

till ny köplag, innebär att meddelande om reklamation befordras på mottagarens risk.

Konsumenttjänstlagen gäller beträffande avtal om en tjänst som en näringsidkare utför åt en konsument i fall då tjänsten avser arbete bl. a. på fast egendom eller på byggnader eller på andra anläggningar på mark m. m. I konsumenttjänstlagen föreskrivs (17 §) att reklamation får i fråga bl. a. om nu nämnda tjänster ske senast tio år efter det att uppdraget avslutades. Om konsumenten inte reklamerar mot fel inom tid som anges i den paragrafen förlorar han enligt 18 § i lagen rätten att åberopa felet. Lagrådet anförde i sitt yttrande över förslaget till konsumenttjänstlag (prop. 1984/85:110 s. 355) bl. a. att en reklamation som gjorts i överensstämmelse med reglerna i förevarande 17 § skulle innebära att konsumenten var bevarad vid rätten att åberopa felet. Härvid hänvisade lagrådet till 18 § i förslaget. Lagrådet, som vidare pekade på att det i lagförslaget inte reglerats hur länge en konsument skulle kunna göra gällande anspråk på skadestånd, ansåg det vara mest följdriktigt att om reklamation ägt rum på föreskrivet sätt konsumentens rätt därefter skulle vara underkastad endast den tioåriga preskriptionstiden enligt preskriptionslagen.

Det måste understrykas att i förevarande paragraf endast regleras frågan om reklamation. Vid sidan härav gäller, som anförts i specialmotiveringen till 19 b §, de allmänna reglerna om preskription av fordringar. Paragrafen måste därför utformas så, att den ej vilseleder köparen och får honom att förbise nödvändigheten av att vidta också preskriptionsavbrytande åtgärder. Enligt preskriptionslagen preskriberas en fordran efter tio år i den mån inte annat följer av vad som särskilt föreskrivits. Preskriptionsavbrott sker, utom genom erkännande m. m. från gäldenärens sida och rättsliga åtgärder från borgenärens sida, genom att gäldenären får ett skriftligt krav eller en skriftlig erinran om fordringen från borgenären. Preskriptionstiden beräknas vid fastighetsköp med utgångspunkt i tiden för köpeavtalet (se NJA 1982 s. 573, som visserligen avsåg 1862 års preskriptionsförordning; det saknas emellertid skäl att anta att 1981 års preskriptionslag skulle leda till annat resultat) under det att den vid byggnadsentreprenader löper från dagen för överlämnandet av byggnaden (se NJA 1987 s. 716, jfr också 1987 s. 243 angående 1862 års preskriptionsförordning). Detta senare innebär att det råder överensstämmelse mellan preskriptionstid enligt preskriptionslagen och reklamationstid enligt 17 § konsumenttjänstlagen vid en byggnadsentreprenad.

I den i remissprotokollet föreslagna 19 a § har vid en konsuments fastighetsköp den tioåriga reklamationstiden knutits till näringsidkarens avträdande av fastigheten. Härigenom kan den tioåriga reklamationstiden komma i konflikt med preskriptionsreglerna eftersom den tioåriga preskriptionstiden i dessa fall — som angetts ovan — beräknas från dagen för köpeavtalet. Vidare måste preskriptionsavbrott från borgenärens sida göras i vart fall skriftligen, medan reklamation enligt förslaget kan ske även muntligen. Härtill kommer att med reklamation avses även s. k. neutral reklamation, dvs. ett meddelande om att en fastighet är behäftad med fel som köparen senare vill åberopa. En reklamation är inte att se som ett sådant preskriptionsavbrott som avses i 5 § preskriptionslagen. En neutral

reklamation kommer därför att framstå som meningslös även om den sker inom föreskriven preskriptionstid men köparen först efter den tidens utgång anger de påföljder han vill göra gällande. Den treåriga reklamationstiden i förslaget kan uppenbarligen inte komma i konflikt med preskriptionsreglerna. Motsatsen kan visserligen teoretiskt gälla om den tioåriga reklamationsfristen räknad från säljarens eget övertagande av fastigheten från en näringsidkare. Eftersom säljaren regelmässigt torde ha innehaft fastigheten någon tid, innan han överlåter den vidare, är dock i praktiken risken för en kollision mellan reklamationsreglerna och preskriptionsreglerna mycket liten i detta fall. Däremot kan om förslaget genomförs en sådan kollision lätt uppkomma när det gäller en näringsidkares överlåtelse av en småhusfastighet till en konsument. Eftersom de båda fristerna nästan sammanfaller, behövs det emellertid i denna situation inte någon yttersta frist för köparens reklamation, utan de allmänna preskriptionsbestämmelserna kan i stället bestämma gränsen i detta fall.

Erinringar om innehållet i annan lag bör så gott som aldrig förekomma i lagtext. Här är dock ett undantag på sin plats. Risken för missförstånd är så stor att av pedagogiska skäl en erinran om bestämmelserna i preskriptionslagen bör tas in i paragrafen.

Lagrådet har i det föregående utgått från att den särskilda reklamationsregeln vid en konsuments vidareförsäljning av ett småhus som han förvärvat av en näringsidkare tas med i den föreslagna paragrafen. Lagrådet vill emellertid ifrågasätta om så bör ske. Den kommer nämligen att leda till en rad egendomliga konsekvenser. Den medför exempelvis vid självbyggeri, att det blir en tioårig reklamationstid på grund av att en näringsidkare dragit ledningar, även om felet helt är hänförligt till det av konsumenten utförda arbetet. Detta skulle visserligen kunna motiveras av att det alltid bör gälla en tioårig reklamationstid i fråga om nyuppförda byggnader och att man kan räkna med att en näringsidkare på något sätt har medverkat till uppförandet av byggnaden. Resultatet nås emellertid på en märklig omväg. I sak mer stötande kan resultatet bli vid tillbyggnader. Om i motsvarande fall en näringsidkare medverkat vid uppförandet av tillbyggnaden, förlängs reklamationstiden för fel på den ursprungliga byggnaden, fel som i vissa fall kan härledas ur orsaker som ligger långt tillbaka i tiden. Vidare kan en ny ägare komma att reklamera hos en tidigare ägare så sent att denne inte i sin tur hinner meddela näringsidkaren om felet inom föreskriven tid. Lagrådet kan väl inse motivet för den föreslagna ordningen och det låter sig sägas att det i alla fall blir en förkortning av reklamationstiden i förhållande till vad som nu gäller. Regeln sådan den utformats synes dock leda till sådana tillämpningssvårigheter och så disparata resultat i olika fall att det blir svårt att förklara det rättvisa i den för både köpare och säljare som berörs av regeln. Lagrådet ser sig därför nödsakat att avstyrka att den införs. Det kan inte anses föreligga hinder att tillämpa en generell treårsgräns för reklamation, när fråga ej är om en näringsidkares överlåtelse till en konsument.

Vidare förordar lagrådet viss omDispositionering av paragrafen samt vissa ändringar av närmast redaktionell karaktär. Enligt lagrådets mening kan paragrafen ges följande lydelse:

”Köparen får inte åberopa att fastigheten är felaktig enligt 11, 12 eller 17–19 §, om han inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet (reklamation). Har köparen avsänt ett sådant meddelande på ett ändamålsenligt sätt, får meddelandet åberopas även om det försenas, förvanskas eller inte kommer fram.

Reklamerar inte köparen inom tre år från det att han har tillträtt fastigheten, förlorar han rätten att åberopa fel som avses i 11, 12 och 19 § §, såvida inte annat följer av en garanti eller liknande utfästelse.

Den i andra stycket angivna begänsningen av tiden för reklamation gäller inte, om köparen är en konsument som huvudsakligen för enskilt ändamål har köpt en fastighet av en näringsidkare i dennes yrkesmässiga verksamhet.

Bestämmelser om preskription av fordringar finns i preskriptionslagen (1981:130).”

Genomförs mot lagrådets avstyrkande förslaget om en särskild reklamerationsregel vid en konsuments vidareförsäljning av ett småhus som han förvärvat av en näringsidkare kan regeln tas in som en andra mening i det av lagrådet föreslagna andra stycket i paragrafen. Därvid kan orden ”fastighet som är bebyggd med en- eller tvåbostadshus” ersättas med orden ”bebyggd fastighet” eftersom i det angivna fallet förvärvaren skall vara konsument och förvärvet ske huvudsakligen för hans enskilda ändamål. Regeln kan då ges följande lydelse:

”Gäller ett köp en bebyggd fastighet och har en näringsidkare tidigare i sin yrkesmässiga verksamhet sålt fastigheten till en konsument eller helt eller delvis uppfört huset åt en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål, får reklamationen i stället ske inom tio år efter det att näringsidkaren avträdde fastigheten eller uppdraget avslutades.”

I övrigt kan den av lagrådet föreslagna lydelsen av paragrafen behållas oförändrad.

Godtas lagrådets förslag till lydelse av paragrafen bör motsvarande ändringar göras i 17 § konsumenttjänstlagen.

### **Förslaget till lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716)**

Förslaget syftar tillsammans med vissa av de föreslagna ändringarna i jordabalken till att förstärka skyddet för de konsumenter som genom köp eller entreprenadavtal förvärvat ett småhus från en näringsidkare. Föredragande statsrådet har valt att dela upp den föreslagna skyddslagstiftningen på regler om köp av småhusfastigheter i jordabalken, regler om entreprenad i konsumenttjänstlagen och regler om köp av byggnad på annans mark genom en bestämelse i köplagen med hänvisning till jordabalkens felregler. Lagrådet finner denna uppdelning vara lagtekniskt ändamålsenlig.

Förslaget innebär att konsumenttjänstlagens bestämmelser i huvudsak oförändrade skall tillämpas också på nybyggnad av småhus som en näringsidkare åtar sig att utföra på entreprenad för en konsuments räkning. Lagrådet har ägnat särskild uppmärksamhet åt frågan om konsument-

tjänstlagens regler är väl avpassade även för nybyggnad av småhus. I och för sig kan man vänta sig att så skall vara fallet, eftersom de redan nu är tillämpliga på även omfattande ombyggnader, som sker på entreprenad. Vissa bestämmelser kommer, som även föredragande statsrådet anför, av naturliga skäl att endast sällan tillämpas i fråga om nybyggnader, t. ex. när det gäller näringsidkarens skyldighet att avråda eller konsumentens rätt att avbeställa. Detta utgör dock ej något skäl mot att låta sådana bestämmelser gälla för de få fall där de kan vara tillämpliga. Inte heller i övrigt har lagrådet vid sin granskning funnit något hinder att låta konsumenttjänstlagens föreskrifter gälla fullt ut för nybyggnader av småhus som sker på entreprenad.

Lagrådet vill erinra om vad som sägs i yttrandet över remissen om ny konsumentköplag om behovet av att på sikt bättre anpassa vissa bestämmelser i konsumenttjänstlagen till motsvarande föreskrifter i konsumentköplagen.

### 17 §

Godtas lagrådets förslag till lydelse av 4 kap. 19 a § jordabalken bör förevarande paragraf ges en motsvarande avfattning. Lagrådet erinrar också om förslaget i yttrandet över remissen om ny konsumentköplag till ändrad lydelse av nuvarande andra stycket i paragrafen. Denna kan ges följande lydelse:

”Konsumenten får inte åberopa att tjänsten är felaktig, om han inte lämnar näringsidkaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet (reklamation). Har konsumenten avsänt ett sådant meddelande på ett ändamålsenligt sätt, får meddelandet åberopas även om det försenas, förvanskas eller inte kommer fram.

Reklamerar inte konsumenten inom två år från det att uppdraget har avslutats, förlorar han rätten att åberopa felet, såvida inte annat följer av en garanti eller liknande utfästelse.

Den i andra stycket angivna begränsningen av tiden för reklamation gäller inte i fråga om arbete på mark eller på byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker. Har näringsidkaren handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder, gäller ej vad som sägs i första och andra styckena.

Bestämmelser om preskription av fordringar finns i preskriptionslagen (1981:130).”

### 31 §

I lagrådsremissen om ny konsumentköplag föreslås att skadestandsreglerna i 31 § konsumenttjänstlagen ändras så, att den i köplagsförslaget och förslaget till ny konsumentköplag införda principen om säljarens s.k. kontrollansvar mot köparen vid dröjsmål och fel på varan skall gälla också beträffande näringsidkares ansvar mot konsument vid konsumenttjänster. Enligt konsumentköplagen och konsumenttjänstlagen blir därvid — i motsats till vad som följer av nya köplagen — kontrollansvaret tillämpligt även

på vad som sistnämnda lag betecknar som indirekta förluster, i den mån sådana uppkommer i konsumentförhållanden. Med hänsyn till att här är fråga om konsumentskyddsregler framstår detta som godtagbart i fråga om småhusentreprenader.

I lagrådets yttrande över remissen om ny konsumentköplag förordas, att 31 § konsumenttjänstlagen kompletteras med en regel om att näringsidkaren alltid är skyldig att ersätta skadan, om resultatet av tjänsten avvek från vad han särskilt utfäst. Ett sådant tillägg får betydelse inte minst i fråga om småhusentreprenader, eftersom man här väl kan tänka sig avvikelser från en av säljaren lämnad garanti, utan att avvikelsen faller under hans kontrollansvar. Vid småhusentreprenader kan konsumentens förlust i ett sådant fall komma att uppgå till betydande belopp.

### **Förslaget till ändring i förslaget till köplag i prop. 1988/89: 76**

#### **1 §**

Det remitterade förslaget innebär att felreglerna i jordabalken skall tillämpas vid köp av byggnad på annans mark i stället för motsvarande bestämmelser i köplagsförslaget. Lagrådet har inte något att erinra mot första meningen i det föreslagna nya fjärde stycket.

I andra meningen behandlas det speciella fallet att en tomträttsupplåtelse innefattar överlåtelse på tomträttshavaren av en byggnad (se 13 kap. 5 § jordabalken). Det i remissprotokollet redovisade rättsfallet NJA 1977 s. 138 innebär att köplagens felregler anses tillämpliga på en sådan överlåtelse men att överlåtelsen inte får hävas på grund av att skyldighet som avser denna del av avtalet har eftersatts (jfr. i fråga om själva tomträttsupplåtelsen 13 kap. 8 § jordabalken). Avsikten med det remitterade förslaget är att nämnda begränsning skall gälla även vid tillämpningen av felreglerna i 4 kap. jordabalken. Enligt lagrådets mening skulle denna avsikt komma till ett tydligare uttryck om andra meningen gavs följande lydelse:

”Innefattas köpet i en tomträttsupplåtelse på sätt avses i 13 kap. 5 § jordabalken får köpet dock inte hävas på grund av att skyldighet som avser denna del av avtalet har eftersatts.”

Det nämnda rättsfallet innebär även att tomträttshavaren i stället för rätten till hävning är berättigad att kräva att felet avhjälps och att få skadestånd. Enligt jordabalken föreligger inte någon rätt till avhjälpan. Enligt lagrådets mening är emellertid jordabalkens felregler tillfredsställande även utan en sådan rätt.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 1 februari 1990

Närvarande: statsministern Carlsson, ordförande, och statsråden Feldt, S. Andersson, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Hellström, Johansson, Lindqvist, Thalén, Engström, Freivalds, Wallström, Persson, Molin, Sahlin

Föredragande: statsrådet Freivalds

## Proposition om konsumentskyddet vid förvärv av småhus m. m.

### 1 Anmälan av lagrådsyttrande

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande (beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 26 oktober 1989) över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716),
3. ändring i förslaget till köplag i prop. 1988/89:76.

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

Lagrådet har i huvudsak godtagit den föreslagna lagstiftningen. På flera punkter har lagrådet emellertid framfört synpunkter och förslag som gäller såväl det sakliga innehållet som den tekniska utformningen av bestämmelserna.

Beträffande förslaget till ny lydelse av 4 kap. 19 § jordabalken har lagrådet tillstyrkt grunddragen i det remitterade förslaget men framfört vissa erinringar mot den föreslagna utformningen av paragrafen. Dessa erinringar avser i första hand att en ännu mer långtgående anpassning till reglerna i det föreliggande köplagsförslaget bör eftersträvas. Jag instämmer i lagrådets uppfattning att det är en fördel att i paragrafen använda det moderna uttrycket "följer av avtalet" i stället för det historiskt betingade "får anses utfäst". Jag kan också instämma i vad lagrådet har anför om att det inte finns anledning skilja mellan de situationer som behandlas i första och andra stycket av den i remissen föreslagna lydelsen. Avsikten med den föreslagna lydelsen var inte att tillskapa någon sådan skillnad. Jag vill därför inte motsätta mig lagrådets förslag till omformulering eftersom det på ett bättre sätt ger uttryck åt vad som har avsetts.

När det så gäller det skadeståndsansvar som skall följa av den nu behandlade paragrafen innebar det remitterade förslaget att ansvaret skall uppkomma dels om felet beror på försummelse på säljarens sida och dels om fastigheten avviker från vad säljaren får anses ha utfäst. Lagrådet har förordat att skadeståndsansvar i utfästelsefallen skall uppkomma endast

om fastigheten avviker från vad säljaren "särskilt" har utfäst. Som lagrådet har anfört skulle lagtexten med en sådan formulering överensstämma med en liknade regel i det föreliggande köplagsförslaget. Emellertid kan man vid en jämförelse med reglerna i köplagsförslaget inte gärna bortse från det stränga kontrollansvar som där föreskrivs beträffande direkta skador. Det förhållandet att kontrollansvaret inte införs för fastighetsköpens del talar enligt min mening för att ansvaret vid utfästelser inte bör bli alltför snävt. Med lagrådets föreslagna formulering skulle skadeståndsansvaret bortfalla vid avsaknad av s.k. kärnegenskaper, såvida det inte föreligger en uttrycklig garanti eller säljaren har varit försumlig. En sådan formulering av regeln skulle leda till en ändring i gällande rätt som försämrar köparens ställning i skadeståndshänseende. Enligt min mening är en sådan försämrning av köparens rätt inte önskvärd (jfr NJA 1978 s. 307 och 1989 s. 117). Jag anser mot denna bakgrund att skadeståndsansvaret bör utformas i enlighet med det remitterade förslaget.

Utöver vad jag nu har anfört bör det göras en redaktionell ändring i paragrafens andra stycke.

Beträffande reglerna om reklamation i förslaget till 4 kap. 19 a § *jordabalken* har lagrådet avstyrkt införandet av en särskild reklamationsregel för det fallet att en konsument i sin tur säljer ett småhus som han har förvärvat av en näringsidkare. Jag godtar lagrådets uppfattning att den regeln synes leda till tillämpningssvårigheter och att den därför inte bör införas. Det finns emellertid ett nära samband mellan den regeln och den föreslagna regeln om en generell treårsgräns för reklamation vid privatpersoners försäljning av småhus. Vad som framkommit i samband med lagrådets behandling av dessa regler visar enligt min mening att detta regelsystem kan behöva övervägas ytterligare. Jag anser därför att den delen av det remitterade förslaget inte bör genomföras nu. Vad jag nu har anfört innebär att 4 kap. 19 a § andra och tredje styckena i det remitterade förslaget bör utgå.

Lagrådet har vidare gått in på förhållandet mellan de föreslagna reklamationsbestämmelserna och de allmänna reglerna om preskription av fordringar. Enligt lagrådet börjar preskriptionstiden vid fastighetsköp att löpa vid tiden för köpeavtalet (jfr NJA 1982 s. 573, som avsåg tillämpning av 1862 års preskriptionsförordning på ett fastighetsköp enligt den äldre *jordabalken*). Lagrådet har med detta som utgångspunkt föreslagit vissa omformuleringar i de föreslagna reklamationsbestämmelserna, bl.a. med en *crinran* om reglerna i preskriptionslagen (1981:130).

Jag delar lagrådets uppfattning att förhållandet mellan reklamationsbestämmelserna och de allmänna reglerna om preskription av fordringar bör uppmärksammas i detta sammanhang. Jag anser emellertid att anpassningen mellan de båda regelkomplexen bör göras på ett något annorlunda sätt än det som lagrådet har föreslagit. Enligt min mening skulle det nämligen vara förenat med flera nackdelar om en tillämpning av preskriptionslagen på ett fastighetsköp skulle innebära att preskriptionstiden börjar att löpa vid tiden för köpeavtalet. Utgångspunkten för preskriptionstiden blir då en annan än vid byggnadsentreprenader (se NJA 1987 s. 716).

Med hänsyn till det nära samband som i praktiken kan föreligga mellan de båda avtalstyperna vore det lämpligare att utgångspunkten är densamma. Till detta kommer att hävning enligt 4 kap. 12 § jordabalken måste vidtas inom ett år, räknat från köparens tillträde av fastigheten. Enligt min mening är det inte lämpligt att det på detta sätt inom en och samma avtalstyp förekommer flera olika utgångspunkter för beräkning av stipulerade frister (jfr NJA 1987 s. 243, särskilt s. 246). Med lagrådets förslag till utformning av bestämmelserna uppkommer slutligen den nackdelen att den yttersta preskriptionstidens längd inte framgår direkt av lagtexten utan endast genom en allmän hänvisning till preskriptionslagen.

Det jag nu har anfört leder enligt min mening till slutsatsen att den tioåriga preskriptionstiden såvitt avser köparens anspråk på grund av ett fel i fastigheten bör börja löpa vid tiden för köparens tillträde av fastigheten. En särskild bestämmelse som klargör detta bör föras in i jordabalken. Den kommer till följd av bestämmelsen i 1 § preskriptionslagen att gälla framför den lagens bestämmelse som reglerar motsvarande fråga. De allmänna preskriptionsbestämmelserna i preskriptionslagen bör dock i övrigt tillämpas också vid fastighetsköp (jfr prop. 1979/80: 119 s. 83 f.). Lagtekniskt kan den nya föreskriften tas in i 4 kap. 19 b §, varvid innehållet i den paragrafen enligt det remitterade förslaget i stället kan föras samman med de övriga reglerna om reklamation i 4 kap. 19 a §.

Med denna utformning av reglerna i jordabalken om reklamation och preskription saknas det anledning att göra någon annan ändring i 17 § konsumenttjänstlagen än att föra in ett ytterligare undantag från reklamationsskyldigheten, nämligen för fall då det har förekommit grov vårdslöshet på näringsidkarens sida. Jag lägger i dag fram ett förslag om detta i lagstiftningsärendet om en ny konsumentköplag.

Lagrådet har slutligen föreslagit en omformulering av den föreslagna ändringen i 1 § köplagsförslaget. Som framgår av lagrådets yttrande innebär den av lagrådet föreslagna formuleringen en ändring av gällande rätt. Någon sådan ändring har inte varit avsedd med det remitterade förslaget och är enligt min mening inte heller önskvärd. Jag är därför inte beredd att godta lagrådets förslag i denna del.

I lagstiftningsärendet om en ny konsumentköplag har jag förordat att den lagen och den nya allmänna köplagen skall träda i kraft den 1 januari 1991. De i förevarande ärende föreslagna ändringarna i jordabalken och konsumenttjänstlagen bör träda i kraft vid samma tidpunkt.

## 2 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen

att anta de av lagrådet granskade förslagen till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716),
3. ändring i förslaget till köplag i prop. 1988/89:76 med vidtagna ändringar.

### 3 Beslut

Prop. 1989/90: 77

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta de förslag som föredraganden har lagt fram.

## SAMMANFATTNING (SOU 1986: 38)

I detta betänkande föreslås att en särskild lag om förvärv av nya småhus införs. Förslaget som till stora delar utformats efter mönster av konsumenttjänstlagen (1985: 716), innehåller väsentligen följande.

### *Tillämpningsområdet*

Som brukligt är i konsumentskyddssammanhang har lagförslaget begränsats till avtalsrelationer mellan en näringsidkare och en konsument. Avtalet skall ha träffats av näringsidkaren i dennes yrkesmässiga verksamhet med konsumenten i egenskap av privatperson.

Avtal mellan sådana parter faller under lagförslaget om avtalet avser förvärv av fastighet eller tomträtt till vilken hör ett nytt bostadshus, eller om avtalet avser ett sådant hus, som inte utgör tillbehör till fastighet eller tomträtt, dvs. oftast hus på ofri grund. Förslaget är begränsat till sådana *nya bostadshus som är avsedda att användas av en eller två familjer*. Det omfattar både hus för permanent boende och fritidshus.

Inom lagförslagets tillämpningsområde faller också avtal som går ut på att näringsidkaren åtar sig att helt eller delvis låta utföra det arbete som behövs för att färdigställa ett nytt bostadshus för en eller två familjer. Det innebär alltså att förslaget omfattar olika former av entreprenadavtal. Lagförslaget gäller också köp av hussats till monteringsfärdigt hus.

Som brukligt är i konsumentskyddssammanhang är bestämmelserna i förslaget i princip *tvingande till konsumentens förmån*. Det innebär att avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i lagförslaget är till nackdel för konsumenten normalt är utan verkan mot denne.

### *Näringsidkarens prestation*

Till skillnad från vad som gäller i den allmänna köprätten innehåller förslaget regler om prestationens standard. Enligt förslaget måste näringsidkarens prestation vara fackmässigt tillfredsställande. Det färdiga huset skall vara fackmässigt byggt. Entreprenadåtagandet skall ha utförts på ett fackmässigt sätt. Om entreprenören skall tillhandahålla materialet skall det vara tillfredsställande från fackmässig synpunkt. Därutöver ställer lagförslaget också det kravet att näringsidkarens prestation skall stå i överensstämmelse med det avtal som träffats mellan näringsidkaren och konsumenten.

När det gäller sådana *entreprenadavtal* som omfattas av lagförslaget föreslås också en uttrycklig regel om att näringsidkaren med tillbörlig omsorg skall ta till vara konsumentens intressen. Entreprenadåtagandet skall utföras så att resultatet står i överensstämmelse med de föreskrifter som i säkerhetssyfte har meddelats i författning eller av myndighet. I en del situationer är näringsidkaren enligt förslaget skyldig att avråda konsumenten från entreprenadåtagandet. Så är fallet om åtagandet med hänsyn till omständigheterna inte kan förväntas bli till rimlig nytta för konsumenten.

Ibland har parterna kommit överens om när en prestation skall vara klar. Om parterna har kommit överens om tiden för utförandet, skall en sådan överenskommelse naturligtvis gälla. Men om inget har avtalats om tiden, föreslår utredningen att åtagandet skall vara klart inom den tid som är skälig med hänsyn särskilt till vad som är normalt för ett åtagande av det slag det gäller. Härigenom får konsumenten möjlighet att komma ifrån avtalet om åtagandet inte har utförts inom skälig tid.

### *Fel*

Om näringsidkarens prestation inte uppfyller de krav som lagen ställer skall fel anses föreligga. Förslaget innehåller uttryckliga regler om att fel även skall anses föreligga om t. ex. bostadshuset avviker från uppgifter som har lämnats vid avtalets ingående eller annars vid marknadsföring under förutsättning att näringsidkaren har åberopat uppgiften eller insett eller bort inse att uppgiften var felaktig. I vissa fall föreligger fel även när näringsidkaren har underlåtit att lämna relevant information.

### *Besiktning av permanentus m. m.*

I syfte att få till stånd en opartisk granskning om fel föreligger föreslår utredningen regler om besiktning. Besiktning förekommer f. ö. redan i dag enligt reglerna i de allmänt tillämpade standardvillkoren på småhusområdet. Förslaget innebär att båda parterna kan påkalla besiktning av hus för permanent boende.

Besiktning skall normalt ske första gången när konsumenten tillträder huset. En andra besiktning, garantibesiktningen, sker två år efter den första besiktningen.

Förslaget innehåller regler om näringsidkarens ansvar för sådana fel som anmärks vid besiktning. Huvudregeln är att näringsidkaren svarar för sådana fel. Det innebär normalt att felet kommer att avhjälpas genom näringsidkarens försorg. Från huvudregeln görs undantag för fall där felet beror på konsumenten.

Näringsidkaren är också ansvarig för fel som inte anmärkts vid besiktning utan påtalats först senare, om felet beror på att näringsidkaren har åsidosatt vad som ålegat honom enligt avtalet eller lagen.

För fel som anmärkts vid besiktning krävs enligt förslaget inte någon reklamation från konsumenten. Men vill konsumenten göra gällande andra fel måste näringsidkaren underrättas om felet inom skälig tid från det felet märktes eller borde ha märkts, och senast inom tio år från tillträdesdagen. Har näringsidkaren handlat i strid mot tro och heder får reklamation alltid ske inom den angivna tioårsperioden. Försitter konsumenten reklamationsfristen förlorar han rätten att åberopa felet.

Förslaget innebär alltså att näringsidkarens ansvar för fel inte upphör förrän tio år har förflutit från det att konsumenten tillträdde huset.

När det gäller fritidshus och köp av hussatser till monteringsfärdiga hus har utredningen inte ansett sig böra föreslå regler om besiktning. Särskilt för fritidshus, som ju ofta kan vara avlägset eller svårtillgängligt belägna, skulle krav på besiktning kunna medföra stora kostnader för parterna. Utredningen har också funnit att det skulle vara ganska opraktiskt att kräva besiktning av en byggsats till monteringsfärdigt hus i samband med leveransen till byggsplatsen. Besiktningen skulle då medföra att man fick bryta förpackningar varefter materialet skulle ligga oskyddat för väder och vind. Har leverantören av huspaketet också åtagit sig att svara för uppförandet av huset, behandlas emellertid situationen som en entreprenad och besiktning skall därför ske i det fallet.

För de fall då besiktning inte skall ske krävs regler om vid vilken tidpunkt felbedömningen skall göras. För fritidshus är den relevanta tidpunkten i allmänhet när konsumenten tillträder huset. För köp av byggsats till monteringsfärdigt hus är den relevanta tidpunkten den då hussatsen levererades till byggsplatsen.

I fråga om reklamation och preskription gäller samma regler som för sådana fel i permanenthus som inte anmärkts vid besiktning. Tidsfristen räknas då från tidpunkten för felbedömningen.

Besiktningens regleras konstruktion innebär, för de småhusförvärv som omfattas av reglerna, ett slags garanti i den meningen att näringsidkaren är ansvarig för alla fel som anmärkts vid besiktningarna, såvitt han inte kan bevisa att felet beror på konsumenten eller — när det är fråga om fel som upptäcks vid garantibesiktningen — att felet beror på en olyckshändelse som inträffat efter den första besiktningen. För fritidshus och köp av monteringsfärdigt hus föreslås i stället uttryckliga regler om garanti. Garantireglerna gäller endast tidsbestämda garantier. Härmed avses att näringsidkaren genom garanti eller liknande utfärdelse har åtagit sig att under viss tid svara för t. ex. fritidshusets beskaffenhet. Enligt förslaget skall näringsidkaren svara såsom för fel för sådan bristfällighet som uppkommer under den angivna garantitiden. Detta innebär två saker. För det första är näringsidkarens ansvar under garantitiden ett ansvar såsom för fel. Konsumenten har då rätt till hela det påföljdssystem som utredningen föreslår när ett fel föreligger. För det andra innebär regeln att näringsidkaren alltid skall svara för avvikelse från garantin om den uppkommer under den angivna garantitiden. Alla tidsbestämda garantier skall med andra ord tolkas som s. k. funktionsgarantier.

Förutom den nu angivna regeln om materiellt ansvar för tidsbestämda garantier föreslår utredningen en regel om en omvänd bevisbörda till konsumentens fördel. För att gå fri från sitt garantiåtagande måste näringsidkaren göra sannolikt att bristfälligheten beror på olyckshändelse eller på omständighet som är att hänföra till konsumenten.

#### *Påföljder vid fel*

När det gäller påföljd vid fel utgår förslaget från att konsumenten först och främst skall kunna begära att få en avtalsenlig prestation. Förslaget inne-

håller därför en uttrycklig regel om att konsumenten har rätt att *få felet avhjälpt*. Undantag görs emellertid för fall då ett avhjälpande skulle medföra oskäligt stora kostnader eller olägenheter för näringsidkaren. Det föreslås också att näringsidkaren i princip skall ha rätt att avhjälpa felet.

Enligt förslaget skall som huvudregel gälla att avhjälpande skall ske utan kostnad för konsumenten.

Konsumenten har också enligt förslaget i princip rätt att vid fel *hålla inne betalningen* och kan därigenom utföra påtryckning på näringsidkaren för att få denne att t. ex. avhjälpa felet.

Vid fel i näringsidkarens prestation föreslås att konsumenten också skall ha *rätt till prisavdrag*. Den rätten har dock konsumenten bara om felet inte avhjälpes. Prisavdrag skall enligt förslaget motsvara vad det normalt kostar att få felet avhjälpt. En kompletterande regel föreslås för det fallet att kostnaderna är oskäligt stora. Prisavdraget skall då bestämmas med hänsyn till felets betydelse för konsumenten.

I stället för prisavdrag kan *hävning* bli aktuell som påföljd vid fel i näringsidkarens prestation. Förslaget skiljer härvid mellan å ena sidan förvärv av färdiga bostadshus och å andra sidan olika former av entreprenadavtal och köp av hussatser till monteringsfärdiga hus.

När det gäller förvärv av färdiga hus är reglerna anpassade till hävningsreglerna i jordabalken. Det innebär vid fel av ringa betydelse att hävning får ske endast om näringsidkaren har förfarit svikligt. Om felet ej är av ringa betydelse får hävning i princip alltid ske. Talan om hävning måste dock normalt väckas inom ett år från det att konsumenten tillträdde huset.

När det gäller entreprenadavtal och köp av hussatser till monteringsfärdiga hus har utredningen beaktat att det kan föreligga svårigheter att genomföra en hävning. Näringsidkarens prestation vid en delvis utförd entreprenad kan t. ex. inte återbäras på samma sätt som man lämnar tillbaka en såld vara. Hävning får därför bara ske om felet är väsentligt. Det gäller framtida, dvs. ej utförda, prestationer. Redan utförda prestationer får emellertid hävas endast om felets väsentlighet är särskilt kvalificerad. Det har i förslaget uttryckts så att syftet med näringsidkarens prestation skall vara i huvudsak förfelat på grund av felet.

Hävning innebär i princip att vardera partens prestationsskyldighet faller bort. Redan fullgjord prestation skall lämnas åter. Någon särskild regel härom har utredningen inte ansett erforderlig när det gäller förvärv av färdiga hus. Men för de ur hävningssynpunkt mer besvärliga situationerna vid entreprenadavtal och avtal om köp av hussatser till monteringsfärdiga hus har utredningen föreslagit uttryckliga regler som i och för sig bygger på den nämnda allmänna principen. I enlighet härmed har utredningen föreslagit att näringsidkaren inte har rätt till betalning vid hävning. Konsumenten skall lämna tillbaka vad näringsidkaren har presterat i den mån det är möjligt utan olägenhet eller kostnad av betydelse. Om konsumenten helt slapp att betala för vad som inte kan återlämnas, skulle han kunna göra en "obehörig vinst". Utredningen föreslår därför att konsumenten i skäligen utsträckning skall ersätta näringsidkaren dennes kostnader som lett till en värdeökning för konsumenten.

Vid hävning beträffande återstående del bör utgångspunkten enligt utredningen vara att konsumenten skall få en fullständig prestation för samma pris som skulle ha gällt om avtalet inte hade hävts. Näringsidkaren har i enlighet härmed rätt att få betalt för vad som är gjort med ett belopp som motsvarar priset för prestation i dess helhet, med avdrag för vad det normalt kostar att få den återstående delen utförd.

### *Näringsidkarens dröjsmål*

När det gäller dröjsmål på näringsidkarens sida innehåller förslaget uttryckliga regler i ämnet för sådana *entreprenadavtal* som omfattas av lagförslaget. De påföljder som konsumenten enligt förslaget kan göra gällande mot näringsidkare vid dröjsmål är innehållande av betalningen, krav på utförande av åtagandet, hävning av avtalet eller krav på skadestånd.

Konsumenten får häva avtalet eller fordra skadestånd p.g.a. ett dröjsmål endast om han inom skälig tid efter åtagandets avslutande har reklamerat genom att underrätta näringsidkaren om dröjsmålet.

Enligt förslaget får hävning ske endast under förutsättning att dröjsmålet är av väsentlig betydelse för konsumenten. Hävning får i princip endast ske beträffande den del av åtagandet som återstår. Men om syftet med åtagandet i huvudsak är förfelat p.g.a. dröjsmålet får avtalet hävas i sin helhet. På samma sätt som vid fel ger reglerna utrymme för hävning även när det finns starka skäl att anta att ett dröjsmål av väsentlig betydelse kommer att inträffa.

### *Näringsidkarens skadeståndsskyldighet*

Enligt utredningens mening finns det ett behov av att genom tvingande regler tillförsäkra konsumenten rätt till skadestånd. Skadeståndsreglerna är därför i princip tvingande till konsumentens förmån. Näringsidkaren och konsumenten har dock möjlighet att träffa avtal om dels att skadestånd inte skall utgå när fel avhjälps efter besiktning, dels att konsumenten skall ha en självrisk, motsvarande högst 25 procent av basbeloppet, när det är fråga om fel som upptäcks först efter garantibesiktningen (beträffande fritidshus och köp av byggsats till monteringsfärdiga hus fel som upptäcks senare än två år efter tillträdet).

När det gäller skada på grund av fel eller dröjsmål är näringsidkaren skadeståndsskyldig om han inte visar att skadan inte beror på försummelse av honom själv eller någon som han har anlitat. Näringsidkaren har med andra ord bevisbördan för att han inte varit försumlig. Det är alltså fråga om ett s. k. presumtionsansvar.

När det gäller skador på annan grund än fel eller dröjsmål skiljer utredningen i lagförslaget på sakskador som drabbar konsumentens egendom medan den är i näringsidkarens besittning eller i övrigt under dennes kontroll, å ena sidan, och övriga skador, å den andra. Beträffande den första typen av skador föreslås ett presumtionsansvar. Det kan i praktiken röra sig om skador på grund av att näringsidkaren brustit i sin vårdplikt eller i sin omsorgsplikt i övrigt när det gäller konsumentens egendom.

Beträffande den andra typen av skador föreslås ett vanligt culpa-ansvar, dvs. konsumenten måste visa att näringsidkaren har varit försumlig för att skadestånd skall utgå.

Utredningen föreslår också att vissa näringsidkare i bakre led skall ha ett skadeståndsansvar för uppgifter vid marknadsföringen. Det gäller t.ex. materialleverantörer och branschorganisationer. Detta skadeståndsansvar är begränsat till uppgifter som varit vilseledande. Även underlåtelse att lämna viss information föreslås kunna leda till skadeståndsskyldighet.

Utredningen föreslår också regler om nedsättning av skadeståndet. I överensstämmelse med vad som redan måste anses gälla skall konsumenten vara skyldig att vidta skäliga åtgärder för att begränsa skadan. Ytterligare föreslås en allmän regel om nedsättning av skadeståndet på grundval av en skälighetsbedömning. Hänsyn skall då tas till näringsidkarens svårigheter att förutse och hindra skadans uppkomst samt omständigheterna i övrigt.

Personskador hålls helt utanför utredningens reglering. Skälet är bl. a. att det ekonomiska skyddet vid personskador i stor utsträckning är tillgodosett genom annan lagstiftning och att personskador är mycket artschilda från de skadetyper som naturligen bör regleras i en lag om förvärv av nya småhus.

#### *Priset*

Utgångspunkten i lagförslaget är givetvis att parterna själva skall komma överens om priset. Så sker ju också regelmässigt. Men för de *entreprenadavtal* som omfattas av förslaget föreslås ändå vissa regler. Om priset inte skulle vara avtalat föreslås att det skall bestämmas efter en skälighetsbedömning varvid hänsyn bl. a. skall tas till gängse pris för motsvarande arbete.

Lagförslaget har härutöver en bestämmelse som sätter en övre gräns för näringsidkarens möjlighet att ta betalt i de fall när han har lämnat en ungefärlig prisuppgift. Priset får då inte överstiga det pris som har uppgetts med mer än 15 procent.

Vidare föreslås regler om betalningsskyldighet för förberedande undersökning och om pristillägg p.g.a. fördyring efter avtalets träffande.

Det föreslås också en uttrycklig regel om att konsumenten inte är skyldig att betala för näringsidkarens prestation i den mån den har förstörts genom olyckshändelse före tidpunkten för farans övergång till konsumenten.

Den konsument som av näringsidkaren krävs på ett ospecificerat belopp har små möjligheter att kontrollera att det som begärs motsvarar ett skäligt pris. För att de nyss omnämnda reglerna om priset inte skall bli verkningslösa föreslår utredningen därför att näringsidkaren vid entreprenadarbeten som utförs på löpande räkning skall vara skyldig att på konsumentens begäran utställa en specificerad räkning. Räkningen skall vara tillräckligt specificerad för att möjliggöra en bedömning av prisberäkningen samt av arten och omfattningen av utfört arbete. Konsumenten får härigenom en möjlighet att kontrollera inte bara priset utan också vad som har blivit

gjort. Innan konsumenten har fått en specificerad räkning är han som regel inte skyldig att betala.

Prop. 1989/90: 77  
Bilaga 1

### *Avbeställning*

Konsumenten har enligt förslaget rätt att avbeställa ett sådant *entreprenad-åtagande* som omfattas av lagen. Rätten till avbeställning gäller oberoende av om konsumenten kan visa några särskilda skäl för avbeställningen. Men från denna huvudregel görs i förslaget undantag för det fallet att åtagandet avser ett sammanbyggt grupphus. I sådana fall har en ovillkorlig avbeställningsrätt ansetts kunna medföra olägenheter av sådan grad att avbeställning bör kunna göras bara om avbeställningen inte medför väsentliga olägenheter för näringsidkaren.

I förslaget skiljs på ersättning för det arbete som är utfört vid avbeställningen och ersättning för förlust. För utfört arbete skall näringsidkaren ha ersättning motsvarande priset om avtalet endast hade avsett det utförda arbetet. Därutöver skall näringsidkaren enligt utredningens förslag ha ersättning för förlust som uppkommer genom att han har haft kostnader för arbete som har inställts, på grund av uppdraget underlåtit att åta sig annat arbete eller i övrigt inrättat sig efter uppdraget. Ersättning utgår alltså inte för utebliven vinst på den avbeställda delen av uppdraget. Däremot kan näringsidkaren få ersättning för att han under tiden före avbeställningen har missat chansen till annat arbete, antingen genom att tacka nej till eller låta bli att söka andra uppdrag. Om näringsidkaren efter avbeställningen har försummat att vidta skäligen åtgärder för att begränsa förlusten, sätts ersättningen ned i motsvarande mån. Detta innebär bl. a. att näringsidkaren efter avbeställningen är skyldig att söka skaffa sig ersättningsuppdrag i stället för det avbeställda arbetet.

Reglerna om avbeställning är i princip tvingande. Om parterna har träffat avtal om normalersättning skall dock en sådan överenskommelse kunna gälla. Utredningen har härvid framför allt tänkt på överenskommelser i form av standardavtal. Med hänsyn till det lämpliga i att låta ersättning utgå på grundval av lättillgängliga normalbelopp, har näringsidkaren enligt utredningens förslag rätt till en sådan normalersättning om den är skälig med hänsyn till vad som normalt kan antas tillkomma näringsidkaren enligt lagen.

### *Konsumentens dröjsmål*

Utredningens förslag innehåller även regler om vilka påföljder näringsidkaren får tillgripa vid dröjsmål på konsumentens sida. Reglerna är begränsade till sådana *entreprenadavtal* som omfattas av lagen. Det är främst fråga om att konsumenten inte betalar i tid. Men det kan också gälla att konsumenten inte lämnar nödvändig medverkan. De föreslagna reglerna är tvingande till konsumentens förmån. Syftet med reglerna är bl. a. att dra en gräns för hur hårda sanktioner näringsidkaren får tillgripa mot konsumenten.

De påföljder som utredningen föreslår vid konsumentens dröjsmål gäller rätt för näringsidkaren att ställa in arbetet och rätt att häva.

Rätten att ställa in arbetet föreslås gälla i de fall betalning skall ske helt eller delvis i förskott. Undantag föreslås för det fallet att arbetet har påbörjats och ett inställande av arbetet skulle medföra risk för allvarlig skada för konsumenten. Även vid bristande medverkan från konsumentens sida får näringsidkaren ställa in arbetet.

I samband med att näringsidkaren ställer in arbetet, kan det uppstå kostnader för honom. Utredningen föreslår att näringsidkaren skall ha rätt till ersättning för dessa kostnader.

Näringsidkarens rätt att häva avtalet gäller bara beträffande återstående del. Hävningsrätten förutsätter också att näringsidkaren först har påmint konsumenten om dennes dröjsmål.

Enligt vad som förut har sagts föreslår utredningen att konsumenten skall ha generell rätt att avbeställa ett entreprenadåtagande men att han då skall ersätta näringsidkaren enligt vissa regler. Situationen vid dröjsmål på konsumentens sida har många beröringspunkter med situationen vid avbeställning. Om näringsidkaren häver avtalet på grund av konsumentens kontraktsbrott, skall konsumenten enligt förslaget därför betala som om han hade avbeställt åtagandet den dag näringsidkaren hävde avtalet.

## SAMMANFATTNING (SOU 1987: 30)

I detta delbetänkande behandlas frågan om säljarens ansvar för faktiska fel i fastighet enligt 4 kap. 19 § jordabalken.

Förslaget innebär inte några nyheter i sak när det gäller säljarens ansvar för lämnande utfästelser (garantier) rörande fastighetens skick, det konkreta felansvaret. Beträffande det abstrakta felansvaret, dvs. säljarens ansvar för att fastigheten är i det skick köparen hade anledning att räkna med vid köpet, utgår förslaget liksom gällande rätt från att köparen är skyldig att undersöka fastigheten. Vad köparen upptäckt eller bort upptäcka vid en sådan undersökning räknas inte som fel i lagens mening. Att köparen har en undersökningsplikt framgår av den föreslagna lagtexten. Säljaren svarar för s. k. dolda fel, dvs. fel som inte kunde upptäckas vid en med vederbörlig omsorg företagen undersökning av fastigheten.

Vi har utgått från att det inte skall vara nödvändigt för den som köper en villafastighet eller fritidsfastighet att anlita särskilda experter för att fullgöra undersökningsplikten. Endast om det finns vad vi kallat särskilda varningssignaler — t. ex. fuktfläktar i källarvåningen — skall det anses påkallat att anlita experter för att närmare undersöka fastigheten.

Vi föreslår särskilda lagregler om besiktning vid köp av en- och tvåfamiljshus. Avges ett besiktningsutlåtande före köpet av en opartisk och sakkunnig besiktningsman, som godtagits av båda parter, bortfaller köparens undersökningsplikt. De bristfälligheter som anmärks i utlåtandet kan självfallet inte räknas som fel i lagens mening, eftersom köparen kände till dem när köpeavtalet ingicks och priset bestämdes. Förslaget bygger på tanken att man inte kan begära av köparen att han skall göra mer ingående undersökningar än en besiktningsman funnit påkallat.

Enligt gällande rätt bortfaller köparens felansvar i princip först efter utgången av den vanliga tioåriga preskriptionstiden. Vi föreslår att särskilda reklamationsregler införs efter förebild av vad som gäller enligt konsumenttjänstlagen liksom även vid köp av lös egendom. Huvudregeln är enligt förslaget att köparen skall reklamera fel hos säljaren inom skäligen tid efter det att han upptäckt felet, dock senast inom tre år från köpet. Gör köparen inte det, bortfaller hans rätt gentemot säljaren. Är det fråga om en- eller tvåfamiljshus som en näringsidkare sålt i sin rörelse till en konsument, är den yttersta reklamationsfristen tio år i stället för tre år.

När fel föreligger i en såld fastighet, har säljaren enligt gällande rätt vissa möjligheter att häva köpet och att få skadestånd. I dessa delar innebär förslaget i allt väsentligt inte någon ändring i sak. Köparens rätt till prisavdrag behålls i förslaget, som i den delen innehåller den nyheten att i lagtexten anges hur prisavdraget skall beräknas. Efter förebild av de nordiska förslagen till ny köplag föreslås att prisavdraget skall motsvara skillnaden mellan fastighetens värde i felfritt skick och dess värde i det felaktiga skicket.

Förslaget bygger på att felreglerna utgör dispositiv lag. När en näringsidkare utfört eller låtit utföra byggnadsarbete på en bostadsfastighet, avsedd

för en eller två familjer, och därefter i sin yrkesmässiga verksamhet överlåter fastigheten till en konsument, uppställer förslaget vissa begränsningar i avtalsfriheten. För att lagen alls skall kunna frångås genom avtal krävs att konsumenten före köpet fått tillgång till ett besiktningsutlåtande. Har ett sådant utlåtande funnits, kan näringsidkaren friskriva sig från skadeståndsansvar. Han kan också genom avtal begränsa den tioåriga reklamationensfristen till lägst tre år. Reglerna om hävning och om prisavdrag kan däremot inte sättas ur spel genom avtal.

Prop. 1989/90: 77  
Bilaga 2

I detta betänkande, utredningens slutbetänkande, behandlas tre skilda frågor. Varje fråga behandlas separat och framställningen är därför uppdelad i tre olika delar. Den första delen gäller *köp av byggnad på ofri grund*. I den andra delen behandlas frågan om *överlåtelseförbud i samband med fastighetsöverlåtelse*. Den sista och tredje delen gäller frågan om vad som bör gälla vid köp av fast egendom när det konstateras att en i köpehandlingen intagen *uppgift om köpeskillingen är felaktig*.

Utredningens överväganden har resulterat i förslag som innebär viss förändring gentemot gällande rätt i samtliga av de nämnda frågorna. Till följd härav utmynnar utredningsarbetet i förslag som innebär författningsändringar beträffande den gällande köplagen och jordabalken.

När det gäller köp av *byggnad på ofri grund* föreslås att den nuvarande köplagen kompletteras med en ny paragraf, 72§. Innebörden av den föreslagna bestämmelsen är att vårt tidigare förslag beträffande felreglerna i jordabalken (se SOU 1987: 30) görs tillämpliga vid köp av byggnad på *ofri grund*. Den nya paragrafen kan därmed sägas utgöra en särreglering av felansvaret när det gäller säljarens ansvar för fel i bestämt gods (42§) köplagen.

Nuvarande rättsläge beträffande *överlåtelseförbud* och andra villkor som inskränker ägarens rätt att förfoga över sin fastighet är oklart. I förevarande betänkande lämnas förslag som undanröjer sagda oklarhet. Enligt förslaget blir det möjligt för parterna, säljaren och köparen, att med giltig verkan avtala om inskränkning i köparens rätt att förfoga över fastigheten såvitt gäller köparens rätt att träffa avtal om storleken av *vederlaget* när köparen i sin tur överlåter fastigheten. Regeln är generell, dvs. den kan tillämpas på alla försäljningar, inte bara på kommunala försäljningar av statligt belånade småhus. Villkoret har, efter förebild av regleringen i 4 kap. 4§ jordabalken, *tidsbegränsad giltighet*. Villkoret gäller för en tidsperiod om fem år. Skulle villkoret avse annat än *vederlaget* eller har längre tid än den stadgade blivit bestämd, är villkoret, men inte köpet, ogiltigt.

Den nu redovisade regeln föreslås bli intagen i en ny paragraf, 4 kap. 6 a§ jordabalken. I denna paragraf föreslås också ingå en specialregel (andra stycket) som gäller *överlåtelseförbud* vid successionsrättsliga transaktioner.

Förslaget om *överlåtelseförbud* föranleder en del tillägg i jordabalkens regler om tomträtt. De berörda bestämmelserna är 13 kap. 6§ och 21 kap. 4§ jordabalken.

Vad gäller den tredje delfrågan, *oriktig köpeskillning*, gäller som bekant för närvarande att ett avtal om köp av fast egendom kan förklaras ogiltigt på talan av part för den händelse den verkliga köpeskillingen inte anges korrekt i köpehandlingen. Det nu föreliggande förslaget innebär att denna ordning ändras. I korthet innebär lösningen att uppgiften i köpehandlingen om köpeskillingen är bindande för parterna, även om parterna skulle i en sidoöverenskommelse ha träffat avtal om en annan köpeskillning. Skillnaden jämfört med gällande rätt blir alltså att avtalet om

själva fastigheten blir giltigt men att sidoöverenskommelsen blir ogiltig och parterna bundna vid den uppgift om köpeskillingen som finns i köpehandlingen.

Prop. 1989/90:77  
Bilaga 3

Förslag till

Lag om förvärv av nya småhus

Härigenom föreskrivs följande.

**Inledande bestämmelser**

1 § Denna lag gäller avtal mellan en näringsidkare i dennes yrkesmässiga verksamhet och en konsument om avtalet avser

1. förvärv av fastighet eller tomträtt till vilken hör ett nytt bostadshus, som huvudsakligen är avsett att användas av en eller två familjer under hela året eller del av året,

2. förvärv av bostadshus enligt punkt 1 som inte utgör tillbehör till fastighet eller tomträtt,

3. åtagande att helt eller delvis utföra eller låta utföra det arbete som behövs för att färdigställa ett bostadshus enligt punkt 1, eller

4. försäljning av monteringsfärdigt hus avsett att utgöra sådant bostadshus som anges i punkt 1.

Har näringsidkaren i fall som avses i första stycket 3 även åtagit sig att låta utföra annat arbete än sådant som avser bostadshuset gäller lagen också i fråga om det arbetet.

Lagen innehåller även bestämmelser om skadeståndsansvar vid marknadsföring.

2 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för konsumenten är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

**Näringsidkarens prestation**

3 § I fall som avses i 1 § första stycket punkterna 1 och 2 svarar näringsidkaren för att bostadshuset har uppförts fackmässigt och i överensstämmelse med avtal mellan näringsidkaren och konsumenten. Gäller avtalet försäljning av monteringsfärdigt hus svarar näringsidkaren för att hussatsen är fackmässigt tillfredställande och överensstämmer med avtalet mellan näringsidkaren och konsumenten.

I fall som avses i 1 § första stycket punkt 3 gäller i fråga om näringsidkarens åtagande vad som föreskrivs i 4 – 8 §§.

4 § Näringsidkaren skall utföra åtagandet fackmässigt och i överensstämmelse med avtal mellan näringsidkaren och konsumenten. Han skall med tillbörlig omsorg ta till vara konsumentens intressen och samråda med denne i den utsträckning som det behövs och är möjligt.

Om inte annat får anses avtalat, ingår det i åtagandet att näringsidkaren skall tillhandahålla behövligt material.

5 § Näringsidkaren skall särskilt iaktta att åtagandet inte utförs

1. i strid mot sådana författningsföreskrifter eller myndighetsbeslut som väsentligen syftar till att säkerställa att bostadshuset eller anordning i det är tillförlitligt från säkerhetssynpunkt, eller

2. i strid mot förbud enligt 4 § marknadsföringslagen (1975:1418).

**6 §** Om konsumenten vill att åtagandet skall utföras på ett sätt som enligt vad näringsidkaren bör förstå inte kan vara till rimlig nytta för konsumenten med hänsyn till kostnaden eller funktionen eller andra särskilda omständigheter, skall näringsidkaren avråda konsumenten från att låta utföra åtagandet.

Om det först sedan åtagandet har börjat utföras visar sig att resultatet inte kan anses vara till rimlig nytta för konsumenten eller att priset för åtagandet kan bli betydligt högre än konsumenten bort räkna med, skall näringsidkaren underrätta konsumenten om förhållandet och begära hans anvisningar.

Kan konsumenten inte anträffas eller får näringsidkaren av annan orsak inte anvisningar av honom inom rimlig tid, skall näringsidkaren avbryta påbörjat arbete. Detta gäller dock ej, om det finns särskilda skäl att anta att konsumenten ändå önskar få åtagandet utfört.

**7 §** Har näringsidkaren åsidosatt vad som åligger honom enligt 6 § och finns det starka skäl att anta att konsumenten i annat fall hade avstått från att beställa åtagandet eller hade avbeställt det, har näringsidkaren inte större rätt till ersättning än han skulle ha haft, om konsumenten hade avstått från att beställa åtagandet eller hade avbeställt det.

För kostnader som inte ersätts enligt första stycket har näringsidkaren dock rätt till ersättning i den mån konsumenten annars skulle gynnas på ett oskäligt sätt.

**8 §** Näringsidkaren skall slutföra sitt åtagande inom den tid som är skälig med hänsyn till vad som är normalt, såvida inte avtal har träffats om tiden för slutförandet.

## Fel

**9 §** Fel skall anses föreligga om

1. bostadshuset eller, i fall som avses i 1 § första stycket punkt 4, det monteringsfärdiga huset avviker från vad som har avtalats eller från vad konsumenten enligt 3 § har rätt att kräva eller

2. resultatet av näringsidkarens åtagande avviker från vad som har avtalats eller från vad konsumenten enligt 4 och 5 §§ har rätt att kräva.

Även om avvikelserna beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse, skall fel anses föreligga.

**10 §** Har uppgifter av betydelse för bedömningen av bostadshusets, det monteringsfärdiga husets eller åtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet lämnats vid avtalets ingående eller annars vid marknadsföring

1. av näringsidkaren,

2. för näringsidkarens räkning, av annan näringsidkare, branschförening eller liknande organisation, eller

3. av leverantör av material, halvfabrikat eller anordning i huset, skall fel anses föreligga om

4. bostadshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av åtagandet avviker från lämnade uppgifter, som kan antas ha inverkat på avtalet, och

5. näringsidkaren antingen har åberopat uppgiften eller också insett eller bort inse att uppgiften var felaktig.

Första stycket gäller ej i fråga om uppgifter som i tid har rättats på ett tydligt sätt.

**11 §** Fel skall anses föreligga, om näringsidkaren i annat fall än som avses i 6 § första stycket före avtalets ingående har underlåtit att upplysa konsumenten om ett sådant förhållande rörande bostadshusets, det monteringsfärdiga husets eller åtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet som näringsidkaren kände till eller borde ha känt till och som han insåg eller borde ha insett vara av betydelse för konsumenten.

En förutsättning för att fel skall anses föreligga är dock att underlåtenheten kan antas ha inverkat på avtalet.

#### **Besiktning av permanenthus m. m.**

**12 §** Besiktning av bostadshus, som är avsedda att användas hela året, skall ske på parts begäran. Vid besiktningen skall undersökas om fel föreligger.

Besiktning sker första gången i samband med att konsumenten skall tillträda bostadshuset. Vid delentreprenad kan den första besiktningen av resultatet av näringsidkarens åtagande ske när denne har slutfört arbetet. En andra besiktning (garantibesiktning) skall äga rum då två år förflutit efter den första besiktningen.

Reglerna om besiktning gäller ej vid avtal om försäljning av monteringsfärdigt hus enligt 1 § första stycket punkt 4.

**13 §** Besiktning skall utföras av en opartisk och i byggnadstekniska frågor erfaren person. Besiktning sker vid en förrättning vid vilken båda parter skall beredas tillfälle att närvara. Besiktningsförrättaren skall tillställa båda parter skriftligt utlåtande över besiktningen.

**14 §** Näringsidkaren svarar för fel som anmärks vid den första besiktningen om felet inte beror på något förhållande på konsumentens sida.

Näringsidkaren svarar även för fel som anmärks vid garantibesiktningen. Kan näringsidkaren göra sannolikt att fel som inte iaktagits vid den första besiktningen utan först vid garantibesiktningen beror på olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse, som inträffat efter den första besiktningen, eller på normal förslitning, vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida, är han fri från ansvar för felet.

Näringsidkaren svarar för fel, som inte ha anmärkts i besiktningsutlåtande, om han har åsidosatt vad som ålegat honom enligt avtalet eller denna lag.

**15 §** Vill konsumenten åberopa fel som inte anmärkts i ett besiktningsutlåtande skall han underrätta näringsidkaren om detta inom skälig tid efter det att han märkt eller bort märka felet (reklamation). Reklamation får dock inte ske senare än tio år efter tillträdesdagen.

Har näringsidkaren handlat i strid mot tro och heder, får reklamation alltid ske inom tio år efter tillträdesdagen.

Har meddelande om reklamation lämnats in för befordran med post eller avsänts på annat ändamålsenligt sätt, anses reklamation ha skett när detta gjordes.

**16 §** Reklamerar konsumenten inte inom den tid som följer av 15 §, förlorar han rätten att åberopa felet.

**17 §** Frågan om fel föreligger beträffande hus som är avsedda att användas endast under del av året (fritidshus) bedöms med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då konsumenten tillträdde huset eller näringsidkaren avslutat sitt åtagande.

Om näringsidkaren har utfört åtagandet men uppdraget inte kan avslutas i rätt tid på grund av något förhållande på konsumentens sida, är den avgörande tidpunkten i stället den då uppdraget skulle ha avslutats.

Vid avtal om försäljning av monteringsfärdigt hus enligt 1 § första stycket punkt 4 bedöms frågan om fel föreligger med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då hussatsen levererades till byggsplatsen.

**18 §** Försämrats fritidshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av näringsidkarens åtagande efter den tidpunkt som anges i 17 §, skall fel anses föreligga om försämringen är en följd av att näringsidkaren har åsidosatt vad som ålegat honom enligt avtalet eller denna lag.

**19 §** Har näringsidkaren genom en garanti eller liknande utfästelse åtagit sig att under en viss tid efter den tidpunkt som anges i 17 § svara för fritidshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av sitt åtagande, skall fel anses föreligga om det under den angivna tiden inträder en försämring av fritidshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av näringsidkarens åtagande.

Första stycket gäller ej, om näringsidkaren gör sannolikt att försämringen beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse eller på vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida.

**20 §** Bestämmelserna i 15–16 §§ gäller i tillämpliga delar när det är fråga om fritidshus eller försäljning av monteringsfärdigt hus. Den i dessa paragrafer angivna fristen på tio år räknas då från den tidpunkt som avses i 17 §.

### **Påföljder vid fel**

**21 §** Föreligger fel utan att det beror på något förhållande på konsumentens sida, får konsumenten

1. hålla inne betalningen enligt 22 §,
2. kräva att felet avhjälpes enligt 23 §,
3. dra av på priset enligt 24 §,
4. häva avtalet enligt 25 och 26 §§, eller
5. kräva skadestånd enligt 33–37 §§.

Näringsidkaren och konsumenten kan avtala att konsumentens rätt enligt första stycket skall begränsas så att

1. fel som upptäcks efter den första besiktningen avhjälpes först efter det att garantibesiktning ägt rum,
2. skadestånd eller ersättning för kostnad inte utges när fel avhjälpes efter besiktning, eller

3. konsumenten åtar sig självrisk för fel, som inte har upptäckts när det gäller hus för permanent boende senast vid garantibesiktningen, samt i fråga om fritidshus och monteringsfärdigt hus senast två år efter den tidpunkt som avses i 17 §. Självrisken får motsvara högst tjugofem procent av det basbelopp som enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring gällde vid ingången av det år då konsumenten reklamerade felet.

Avtal om begränsning av konsumentens rätt saknar verkan i fråga om fel, som innebär allvarligt hinder vid utnyttjandet av byggnaden, eller äventyrar byggnadens goda bestånd.

**22 §** Konsumenten får hålla inne så mycket av betalningen som fordras för att ge honom säkerhet för hans krav på grund av ett fel.

**23 §** Konsumenten har rätt att kräva att näringsidkaren avhjälper felet, om det inte medför olägenheter eller kostnader för näringsidkaren som är oskäligt stora i förhållande till felets betydelse för konsumenten.

Även om konsumenten inte kräver det, får näringsidkaren avhjälpa fel, som reklameras av konsumenten eller anmärks i besiktningens utlåtande, om han utan oskäligt upphåll erbjuder sig att göra detta och konsumenten inte har något särskilt skäl att avvisa erbjudandet.

Avhjälpande skall ske inom skälig tid efter det att konsumenten har gett näringsidkaren tillfälle till det.

Avhjälpande skall ske utan kostnad för konsumenten. Detta gäller dock inte

1. kostnader som skulle ha uppkommit även om bostadshuset, det monteringsfärdiga huset eller resultatet av näringsidkarens åtagande varit felfritt,

2. kostnader för att avhjälpa fel som uppkommit vid entreprenad som utförs på löpande räkning utan att näringsidkaren varit vållande till felet eller

3. kostnader för att ersätta material som konsumenten enligt avtalet har tillhandahållit och bekostat om felet beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse.

**24 §** Avhjälps inte felet enligt vad som sägs i 23 §, får konsumenten göra avdrag på priset.

Ett prisavdrag skall motsvara vad det kostar konsumenten att få felet avhjälpt, bortsett från sådana kostnader som avses i 23 § fjärde stycket 1 – 3. Om ett på detta sätt beräknat prisavdrag är oskäligt stort i förhållande till den betydelse som felet har för konsumenten, skall prisavdraget i stället svara mot felets betydelse för konsumenten.

**25 §** I stället för att dra av på priset kan konsumenten häva avtalet enligt följande.

Vid förvärv som avses i 1 § första stycket punkt 1 eller 2 får avtalet hävas om hinder för hävning ej föreligger enligt 4 kap. 27 § eller 13 kap. 8 § jordabalken. Är felet av ringa betydelse får dock hävning ske endast om näringsidkaren förfarit sviktligt. Väcks inte talan om hävning inom ett år från det konsumenten tillträdde huset, är rätten till talan förlorad, om ej näringsidkaren förfarit sviktligt.

Innebär felet att syftet med sådant åtagande som avses i 1 § första stycket punkt 3 eller sådant avtal som avses i 1 § första stycket punkt 4 i huvudsak är förfelat får konsumenten häva avtalet. Detsamma gäller om åtagandet har utförts i strid med förbud enligt 4 § marknadsföringslagen (1975:1418).

Har åtagandet utförts till en del och finns det starka skäl att anta att det inte kommer att fullföljas utan fel av väsentlig betydelse för konsumenten, får denne häva avtalet beträffande återstående del. Är felet sådant att syftet med åtagandet i huvudsak är förfelat eller utförs åtagandet i strid mot förbud enligt 4 § marknadsföringslagen, får konsumenten i stället häva avtalet i dess helhet.

Om det redan innan åtagandet har påbörjats finns starka skäl att anta att det inte kommer att utföras utan fel av väsentlig betydelse för konsumenten får denne häva avtalet.

**26 §** Häver konsumenten sådant avtal som avses i 1 § första stycket punkt 3 eller 4 har näringsidkaren inte rätt till betalning. Näringsidkaren har rätt att återfå det material som han har tillhandahållit, om det kan ske utan att konsumenten åsamkas olägenheter eller kostnader av betydelse. I den mån det är skäligt, skall konsumenten ersätta näringsidkarens kostnader för vad som ej kan återlämnas, dock högst med ett belopp som motsvarar dettas värde för konsumenten.

Har åtagandet utförts till en del och häver konsumenten avtalet beträffande återstående del, har näringsidkaren rätt till betalning med ett belopp som motsvarar priset för åtagandet i dess helhet med avdrag för vad det kostar konsumenten att få den återstående delen utförd.

### Näringsidkarens dröjsmål

**27 §** Bestämmelserna i 28 – 32 §§ gäller i fråga om sådant åtagande som avses i 1 § första stycket punkt 3.

**28 §** Dröjsmål på näringsidkarens sida föreligger om åtagandet, utan att det beror på något förhållande på konsumentens sida, inte har avslutats inom den tid som har avtalats eller, om någon tid inte har avtalats, inom den tid som är skälig med hänsyn särskilt till vad som är normalt för ett åtagande av samma art och omfattning.

Dröjsmål på näringsidkarens sida föreligger också, om näringsidkaren inte iakttar en överenskommen tid för att påbörja åtagandet eller för ett arbetes framskridande.

Vid dröjsmål på näringsidkarens sida får konsumenten

1. hålla inne betalning enligt 30 §,
2. kräva att näringsidkaren utför åtagandet enligt 31 §,
3. häva avtalet enligt 32 §, eller
4. kräva skadestånd enligt 33 och 36 – 37 §§.

**29 §** Har åtagandet avslutats får konsumenten häva avtalet eller fordra skadestånd på grund av ett dröjsmål endast under förutsättning att han inom skälig tid efter åtagandets avslutande har underrättat näringsidkaren om att han vill åberopa dröjsmålet (reklamation).

Har meddelande om reklamation lämnats in för befordran med post eller avsänts på annat ändamålsenligt sätt, anses reklamation ha skett när detta gjordes.

**30 §** Konsumenten får hålla inne så mycket av betalningen som fordras för att ge honom säkerhet för hans krav på grund av dröjsmål på näringsidkarens sida.

Om betalning enligt avtalet skall ske vid arbetets påbörjande eller under arbetets fortskridande, får konsumenten, även om det inte följer av första stycket, intill dess att arbetet påbörjas eller fortskrider hålla inne den del av betalningen som har förfallit efter dröjsmålets inträde. I fråga om betalning för sådan del av ett åtagande som har utförts får konsumenten dock inte hålla inne mer än som följer av första stycket.

**31 §** Konsumenten får kräva att näringsidkaren utför åtagandet, om det

inte medför olägenheter eller kostnader för näringsidkaren som är oskäligt stora i förhållande till konsumentens intresse av att avtalet fullföljs.

Prop. 1989/90: 77  
Bilaga 4

**32 §** Är dröjsmålet av väsentlig betydelse för konsumenten, får han häva avtalet. Har mer än en obetydlig del av åtagandet utförts, får konsumenten dock häva avtalet endast beträffande den del som återstår. Även i ett sådant fall får avtalet hävas i sin helhet, om syftet med åtagandet i huvudsak är förfelat på grund av dröjsmålet.

Om det finns starka skäl att anta att det kommer att inträffa dröjsmål av väsentlig betydelse för konsumenten, får han häva avtalet i enlighet med vad som sägs i första stycket.

I fråga om verkningarna av hävning tillämpas 26 §.

### Näringsidkarens skadeståndsskyldighet

**33 §** Näringsidkaren är skyldig att ersätta konsumenten skada som denne tillfogas på grund av fel eller dröjsmål, om inte näringsidkaren visar att skadan ej beror på försummelse av honom eller någon som på hans sida har anlitats för att utföra åtagande enligt 1 § första stycket punkt 3.

Näringsidkarens skadeståndsskyldighet på grund av fel eller dröjsmål omfattar även ersättning för skada på bostadshuset eller föremålet för näringsidkarens åtagande eller på annan egendom som tillhör konsumenten eller någon medlem av hans hushåll.

Näringsidkaren och konsumenten kan träffa avtal om att ersättning enligt första eller andra stycket ej skall omfatta förlust i näringsverksamhet.

**34 §** Om bostadshuset eller föremålet för näringsidkarens åtagande eller annan egendom som tillhör konsumenten eller någon medlem av hans hushåll skadas medan egendomen är i näringsidkarens besittning eller annars under dennes kontroll, är näringsidkaren även i annat fall än som sägs i 33 § skyldig att ersätta skadan, om inte näringsidkaren visar att skadan ej beror på försummelse av honom eller någon som på hans sida har anlitats för att utföra åtagandet enligt 1 § första stycket punkt 3.

Näringsidkaren är i övrigt skyldig att ersätta skada som tillfogas konsumenten, om skadan har vållats genom försummelse på näringsidkarens sida. Detsamma gäller i fråga om skada på egendom som tillhör någon medlem av konsumentens hushåll.

Näringsidkaren och konsumenten kan träffa avtal om att ersättning enligt första eller andra stycket på grund av skada på egendom ej skall omfatta förlust i näringsverksamhet.

**35 §** Har någon som avses i 10 § första stycket 2 eller 3 uppsåtligt eller av vårdslöshet lämnat vilseledande uppgifter av betydelse för bedömningen av husets, det monteringsfärdiga husets eller åtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet på grund därav fel enligt 10 §, är han skyldig att ersätta konsumenten skada som denne därigenom tillfogas.

Har någon som avses i 10 § första stycket 2 eller 3 underlåtit att lämna sådan information av betydelse för bedömningen av husets, det monteringsfärdiga husets eller åtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet och föreligger på grund därav fel enligt 10 §, är han skyldig att ersätta konsumenten skada som denne därigenom tillfogas.

Har någon som avses i 10 § första stycket 2 eller 3 underlåtit att lämna sådan information av betydelse för bedömningen av husets, det monterings-

färdiga husets eller åtagandets beskaffenhet eller ändamålsenlighet som han enligt marknadsföringslagen (1975: 1418) har ålagts att lämna och kan underlåtenheten antas ha inverkat på avtalet, är han skyldig att ersätta konsumenten skada som denne därigenom tillfogas.

Skadeståndsskyldigheten enligt första eller andra stycket omfattar även ersättning för skada på föremålet för näringsidkarens åtagande eller på annan egendom som tillhör konsumenten eller någon medlem av hans hushåll.

**36 §** Om skyldigheten att utge skadestånd skulle vara oskäligt betungande med hänsyn till den skadeståndsskyldiges ekonomiska förhållanden, kan skadeståndet jämkas efter vad som är skäligt. Härvid skall även beaktas föreliggande försäkringar och försäkringsmöjligheter på den skadelidandes sida, den skadeståndsskyldiges möjligheter att förutse och hindra skadans uppkomst samt andra särskilda omständigheter.

**37 §** Bestämmelserna i 33–36 §§ gäller inte ersättning för personskada.

### **Priset**

**38 §** Bestämmelserna i 39–44 §§ gäller i fråga om sådant åtagande som avses i 1 § första stycket punkt 3.

**39 §** I den mån priset, eller sättet att beräkna priset, inte följer av avtalet, skall konsumenten betala vad som är skäligt med hänsyn till åtagandets art, omfattning och utförande, gängse pris eller prisberäkningsätt för motsvarande åtaganden vid tiden för åtagandets utförande samt omständigheterna i övrigt.

Har näringsidkaren lämnat en ungefärlig prisuppgift får det uppgivna priset dock inte överskridas med mer än 15 procent, såvida inte näringsidkaren har rätt till pristillägg enligt 41 §.

**40 §** Har konsumenten uppdragit åt näringsidkaren att företa enbart förberedande undersökning för att utreda omfattningen av eller kostnaden för ett åtagande, är konsumenten inte skyldig att betala för undersökningen, om han på grund av sedvana inom branschen eller i övrigt har haft skäl att anta att undersökningen skulle göras utan ersättning.

**41 §** Näringsidkaren har rätt till pristillägg om åtagandet har fördyrats på grund av omständigheter som är att hänföra till konsumenten och som näringsidkaren inte bort förutse när avtalet träffades.

I fråga om pristilläggets storlek gäller bestämmelserna i 39 §.

**42 §** Konsumenten är inte skyldig att betala för arbete som näringsidkaren har utfört eller material som denne har tillhandahållit i den mån arbetet eller materialet försämras eller går förlorat genom en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse som inträffar före den första besiktningen enligt 12 § eller den tidpunkt som anges i 17 §.

**43 §** Då näringsidkarens åtagande utförs på löpande räkning är näringsidkaren skyldig att ställa ut en specificerad räkning avseende sitt åtagande, om konsumenten begär det inom skälig tid efter det att näringsidkaren första gången har fordrat betalning eller annars angett sin fordran på grund av åtagandet.

En räkning som avses i första stycket skall i huvudsak beskriva arbetets art samt göra det möjligt för konsumenten att bedöma arbetets omfattning. Av räkningen skall även framgå hur priset har beräknats.

Prop. 1989/90: 77  
Bilaga 4

**44 §** Om inte annat följer av avtalet, är konsumenten skyldig att betala vid anfordran sedan näringsidkaren har utfört åtagandet. Har konsumenten i tid begärt en specificerad räkning, är han inte skyldig att betala förrän en sådan räkning har kommit honom till handa.

### **Avbeställning**

**45 §** Bestämmelserna i 46—48 §§ gäller i fråga om sådant åtagande som avses i 1 § första stycket punkt 3 och åger motsvarande tillämpning i fråga om avtal som avses i 1 § första stycket punkt 4.

**46 §** Om konsumenten avbeställer åtagandet innan det har slutförts, har näringsidkaren rätt till ersättning för den del av åtagandet som redan har utförts samt för arbete som måste utföras trots avbeställningen. Ersättningen skall motsvara det pris som skulle ha gällt, om avtalet endast hade avsett vad som har utförts.

Näringsidkaren har vidare rätt till ersättning för förluster i form av kostnader för den återstående delen av åtagandet samt ersättning för förluster i övrigt på grund av att han har underlåtit att ta på sig annat arbete eller på grund av att han på annat sätt har inrättat sig efter uppdraget.

Ersättning till näringsidkaren enligt andra stycket får inte överstiga hans förlust till följd av avbeställningen.

**47 §** Näringsidkaren får förbehålla sig en på förhand bestämd ersättning vid avbeställning, om den är skälig med hänsyn till vad som vid avbeställning normalt kan antas tillkomma en näringsidkare som ersättning enligt 46 §.

**48 §** Vid avtal om åtagande att uppföra ett sammanbyggt grupphus får avbeställning inte ske om näringsidkaren därigenom skulle drabbas av väsentlig olägenhet.

### **Konsumentens dröjsmål**

**49 §** Bestämmelserna i 50—53 §§ gäller i fråga om sådant åtagande som avses i 1 § första stycket punkt 3.

**50 §** Skall betalning enligt avtalet ske helt eller delvis innan åtagandet har utförts och betalar inte konsumenten i rätt tid, får näringsidkaren inställa arbetet till dess att konsumenten betalar. Om det följer av avtalet att konsumenten skall medverka till åtagandets utförande och han inte i rätt tid lämnar sådan medverkan som utgör en väsentlig förutsättning för utförandet, får näringsidkaren inställa arbetet till dess att konsumenten lämnar sin medverkan.

Har åtagandet påbörjats, är näringsidkaren dock skyldig att såvitt möjligt utföra arbete som inte kan uppskjutas utan risk för allvarlig skada för konsumenten om detta inte framstår som oskäligt gentemot näringsidkaren.

**51 §** Inställer näringsidkaren arbetet enligt 50 §, har han rätt till ersättning för kostnader och andra förluster som detta åsamkar honom, om konsumenten inte visar att dröjsmålet ej beror på försummelse på hans sida.

**52 §** Om konsumenten i fall som avses i 50 § inte betalar eller lämnar sin medverkan i rätt tid och dröjsmålet är av väsentlig betydelse för näringsidkaren, får denne häva avtalet beträffande återstående del av åtagandet. Detsamma gäller om näringsidkaren enligt 6 § tredje stycket har avbrutit påbörjat arbete för att få anvisningar av konsumenten och avbrottet medför väsentlig olägenhet för honom.

Vill näringsidkaren häva avtalet enligt första stycket skall han först påminna konsumenten om att denne skall betala, medverka eller lämna anvisningar samt ge konsumenten skälig tid att göra detta.

Har en påminnelse som avses i andra stycket lämnats in för befordran med post eller avsänts på annat ändamålsenligt sätt, anses påminnelse ha skett när detta gjordes.

Näringsidkaren får också häva avtalet beträffande återstående del av åtagandet om det redan på förhand finns starka skäl att anta att konsumenten inte i rätt tid kommer att betala eller lämna medverkan enligt 50 § och att dröjsmålet blir av väsentlig betydelse för näringsidkaren.

**53 §** Häver näringsidkaren avtalet, är konsumenten skyldig att betala som om han hade avbeställt åtagandet den dag då hävningen skedde.

---

Denna lag träder i kraft den

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

*dels* att 13 kap. 8 § skall ha nedan angivna lydelse,

*dels* att i balken skall införas en ny paragraf, 4 kap. 32 §, samt närmast före 4 kap. 32 § en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

4 kap.

*Särskilda bestämmelser*

32 §

Vad som föreskrivs i 11, 12 och 19 §§ i detta kapitel skall ej tillämpas i den mån annat följer av lagen (1987:00) om förvärv av nya småhus.

13 kap.

8 §

Har fastighetsägaren eller tomträttshavaren överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, åligger det honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och att ersätta skada. Avtalet får ej hävas med anledning av vad som någondera sidan låtit honom komma sig till last.

Vad som föreskrivs i första stycket första meningen skall ej tillämpas i den mån annat följer av lagen (1987:00) om förvärv av nya småhus.

Förslag till  
Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>  
dels att 4 kap. 19 § skall ha nedan angivna lydelse,  
dels att i balken skall införas fyra nya paragrafer, 4 kap. 19 a–19 d §§,  
av följande lydelse.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 4 kap.

## 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 egen-skap som kan anses utfäst eller säljaren förfarit svikligt.

Avviker fastigheten från  
1. vad som kan anses utfäst eller  
2. vad som köparen, utan att fall som avses i 16–18 §§ föreligger, måste anses ha haft anledning att räkna med vid köpet, tillämpas bestämmelserna i 19 a–19 d §§.  
Vid bedömningen av vad köparen måste anses ha haft anledning att räkna med är utgångspunkten den att köparen före köpet har att göra sådan undersökning av fastigheten som påkallas med hänsyn till dels omständigheterna vid köpet dels den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter.

Gäller köpet en bostadsfastighet, som förvärvas för privat bruk och som är avsedd för en eller två familjer, skall köparen anses ha fullgjort sin undersökningsplikt enligt andra stycket, om fastigheten före köpet besiktigats av en opartisk och i byggnadstekniska frågor erfaren person, som godtagits av säljaren och köparen, samt skriftligt utlåtande över besiktningen varit tillgängligt för parterna före köpet.

## 19 a §

Föreligger sådant fel i fastigheten som avses i 19 § får köparen,  
1. göra avdrag på köpeskillingen beräknat så att förhållandet mellan den avtalsenliga och den nedsatta köpeskillingen svarar mot förhållandet vid tidpunkten för köparens

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209.

tillträde av fastigheten mellan fastighetens värde i avtalsenligt och i felaktigt skick, eller

2. häva köpet under förutsättning antingen att felet är av väsentlig betydelse eller att säljaren förfarit svikligt.

Köparen har även rätt till ersättning för skada, om säljaren förfarit svikligt eller om felet är sådant som avses i 19 § första stycket 1.

#### 19 b §

Vill köparen åberopa fel, skall han underrätta säljaren om detta inom skälig tid efter det att han märkt eller bort märka felet (reklamation). Reklamation får inte ske senare än tre år efter tillträdesdagen. Har köpet gällt en bostadsfastighet, avsedd för en eller två familjer, som en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet sålt till en konsument för dennes privata bruk, kan reklamation dock ske senast tio år efter tillträdesdagen.

Har säljaren handlat i strid mot tro och heder får reklamation alltid ske inom tio år efter tillträdesdagen.

#### 19 c §

Reklamerar köparen inte inom den tid som följer av 19 b §, förlorar han rätten att åberopa felet.

Vill köparen häva köpet, skall talan därom väckas inom ett år från tillträdesdagen eller, om säljaren förfarit svikligt, inom tio år från den dagen.

#### 19 d §

Har en näringsidkare utfört eller låtit utföra byggnadsarbete på en bostadsfastighet, avsedd för en eller två familjer, och har han därefter i sin yrkesmässiga verksamhet sålt fastigheten till en konsument för dennes privata bruk, kan näringsidkaren begränsa sitt ansvar enligt 19–19 c §§ genom avtal med konsumenten i samband med köpet endast om sådant besiktningsutlåtande, som avses i 19 § tredje stycket,

varit tillgänglig för konsumenten före köpet.

Avtal enligt första stycket får inte avse annat än att näringsidkaren

1. fritar sig från skyldighet att utge skadestånd, om han låtit avhjälpa felet eller erbjudit sig att göra det, eller

2. begränsar reklamationsfristen enligt 19 b § första stycket, tredje meningen till lägst tre år.

---

Denna lag träder i kraft den . I fråga om köp eller byte som har skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser. Vad som föreskrivs i 19 b § och 19 c § första stycket tillämpas dock även i fråga om äldre köp eller byte, om förvärvaren inte före ikraftträdandet gått miste om sin rätt att åberopa felet. Den i 19 b § angivna tidsfristen på tre år skall därvid räknas från dagen för ikraftträdandet i den mån förvärvaren inte gått miste om sin rätt före utgången av fristen.

1. Förslag till

Lag om ändring i lagen (1905: 38 s. 1) om köp och byte av lös egendom

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1905: 38 s. 1) om köp och byte av lös egendom

*dels att i lagen skall införas en ny rubrik av följande lydelse*

*dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 72 §, av följande lydelse.*

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

*Vissa bestämmelser om byggnad*

*72 § Vid köp av byggnad som uppförts för stadigvarande bruk gäller i stället för bestämmelserna i 17, 42 och 52–54 §§ vad som föreskrivs i 4 kap. 11, 12, 18 och 19–19 d §§ jordabalken. Har enligt 13 kap. 5 § jordabalken en tomträtsupplåtelse innefattat överlåtelse av byggnad gäller vad som sagts nu dock inte om något annat följer av 13 kap. 8 § jordabalken.*

---

Denna lag träder i kraft den

(Anm. Hänvisningarna till 4 kap. 19–19 d §§ jordabalken avser lydelsen enligt SOU 1987:30.)

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>  
*dels* att 4 kap. 1 och 2 §§, 13 kap. 6 § och 21 kap. 4 § skall ha följande lydelse  
*dels* att rubriken till 4 kap. 4—6 §§ skall ha följande lydelse  
*dels* att i balken skall införas en ny paragraf, 4 kap. 6 a §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

4 kap.

1 §

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall *upptaga köpeskillingen och innehålla förklaring* av säljaren att egendomen överlätas på köparen. *Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskillning, är det tillräckligt att denna anges.*

*Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga. Dock är förvärv, som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.*

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall innehålla förklaring av säljaren att egendomen överlätas på köparen. *Uppfyller köpet inte dessa villkor är det ogiltigt.*

*Köpehandlingen skall upptaga köpeskillingen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskillning är det tillräckligt att denna anges. Har köparen och säljaren vid sidan av köpehandlingen träffat överenskommelse om annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingen är sidoöverenskommelsen ogiltig.*

*Förvärv som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället är giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.*

2 §

Har köp slutits och upprättas därefter köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående samma förvärv, äger 1 § första stycket tillämpning även i fråga om den senare handlingen. Handling som icke uppfyller dessa föreskrifter är

Har köp slutits och upprättas därefter köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående samma förvärv, äger 1 § första och andra stycket tillämpning även i fråga om den senare handlingen. Handling som icke uppfyller dessa före-

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209.

utan verkan som köpehandling.

skrifter är utan verkan som köpehandling.

Villkorligt köp

*Villkorligt köp m. m.*

## 6 a §

*I en köpehandling kan intas villkor, som medför att köparen inte utan säljarens medgivande får överlåta fastigheten för ett högre vederlag än han själv erlagt. Sådant villkor gäller under högst fem år från den dag då köpehandlingen upprättades. Har längre tid avtalats, är villkoret ogiltigt. Om tiden ej bestämts, skall den anses vara fem år.*

*Köparens rätt att överlåta fastigheten eller att söka inteckning eller upplåta rättighet i fastigheten kan uteslutas genom köpevillkor om syftet med villkoret är antingen att fastigheten senare skall tillfalla köparens arvingar eller testamentstagare eller också att säkerställa, att fastigheten används för visst ändamål, som främjas av stiftelse eller annan därmed jämförlig inrättning.*

## 13 kap.

## 6 §

Tomträttens inträde eller bestånd får ej göras beroende av villkor. Ej heller får inskränkning ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller att upplåta pant- rätt eller nyttjanderätt i denna.

*Tomträttens inträde eller bestånd får ej göras beroende av villkor. Ej heller får inskränkning ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller att upplåta pant- rätt eller nyttjanderätt i denna i vidare mån än som följer av 4 kap. 6 a § första stycket.*

## 21 kap.

## 4 §

Framgår av upplåtelsehandlingen att tomträttshavarens rätt att upplåta servitut eller rätt till elektrisk kraft i tomträtten är inskränkt, skall anteckning om detta göras i tomträttsboken när inskrivning sökes.

*Framgår av upplåtelsehandlingen att tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller att upplåta servitut eller rätt till elektrisk kraft i tomträtten är inskränkt, skall anteckning om detta göras i tomträttsboken när inskrivning sökes.*

---

Denna lag träder i kraft den

## Förteckning över de remissinstanser som yttrat sig över betänkandet (SOU 1986: 38) Förvärv av nya småhus

Efter remiss har yttrande över betänkandet avgetts av hovrätten för Västra Sverige, Södra Roslags tingsrätt, Malmö tingsrätt, länsstyrelsen i Malmöhus län, kommerskollegium, marknadsdomstolen, näringsfrihetsombudsmannen NO, konsumentverket, allmänna reklamationsnämnden, statens planverk, statens industriverk, institutionen för fastighetsekonomi vid Tekniska Högskolan i Stockholm, juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet, statens råd för byggnadsforskning, Byggentreprenörerna, Sveriges Byggmästareförbund, Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, Näringslivets Byggnadsdelegation, Småföretagens Riksorganisation SHIO, Industriförbundet, Svenska handelskammarförbundet, Svenska kommunförbundet, Landsorganisation i Sverige LO, Sveriges Domareförbund, Sveriges Advokatsamfund, Sveriges Villaägareförbund, Sveriges Fastighetsmäklarsamfund, Svenska Försäkringsbolags Riksförbund, Folksam, Sveriges Föreningsbankers Förbund samt AB Bostadsgaranti.

Yttrande har dessutom inkommit från Sveriges allmännyttiga bostadsföretag SABO och Konsumentvägledarnas förening.

Länsstyrelsen i Malmöhus län har bifogat yttrande från kommunstyrelsen i Malmö stad, LO har bifogat yttrande från Svenska Byggnadsarbetareförbundet och Svenska Trähusarbetareförbundet.

Sveriges Byggmästareförbund har i sitt yttrande till alla delar anslutit sig till det yttrande som Byggentreprenörerna har avgivit och Svenska Handelskammarförbundet har åberopat det yttrande som Näringslivets Byggnadsdelegation har avgivit.

Länsbostadsnämnden i Stockholms län, BPA Byggproduktion AB, Byggförbundet, Näringslivets delegation för Marknadsrätt, Svenska Arbetsgivareföreningen, Sveriges Aktiva Fastighetsmäklares Riksförbund, Sparbankernas Fastighetsbyrå AB, Svensk Fastighetsförmedling, Konsortiet för försäkring av småhusgaranti (Trygg-Hansa och Skandia), Svenska Bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Post- och Kreditbanken, Sveriges Stadshypotekskassa samt BOFAB Svensk Bostadsfinansiering AB har beretts tillfälle att yttra sig men har avstått.

Efter remiss har yttranden över 1983 års småhusköpsutrednings betänkande (SOU 1987:30) Fel i fastighet avgetts av hovrätten för Västra Sverige, Södra Roslags tingsrätt, Malmö tingsrätt, Konsumentverket, Institutionen för fastighetsekonomi vid Tekniska Högskolan i Stockholm, Juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet, Byggentreprenörerna, Sveriges byggmästareförbund, Sveriges trähusfabrikers riksförbund, Näringslivets byggnadsdelegation, Småföretagens riksorganisation, Svenska kommunförbundet, Sveriges domareförbund, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges industriförbund, Sveriges villaägareförbund, Riksförbundet Vi i småhus, Sveriges fastighetsmäklarsamfund, Svensk fastighetsförmedling, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Folk-sam, Konsumentvägledarnas förening samt Småhusägare i Västerås.

## 1 Allmänna synpunkter

### *Hovrätten för Västra Sverige:*

#### Sammanfattning

Hovrätten delar utredningens uppfattning att det finns behov av att ändra 4 kap. 19 § jordabalken. Hovrätten förordar emellertid en annan metod att fastställa felansvaret än den utredningen föreslår. I fråga om bedömning av s.k. abstrakt felansvar anser hovrätten att utgångspunkten inte skall vara köparens undersökningsplikt. I stället bör utgångspunkten vara den standard köparen har rätt att kräva i fråga om köpeobjektet. Bedömningen av felansvaret bör således inte inledas med att man tar ställning till om köparen uppfyllt sin undersökningsplikt; den bör i stället inledas med att man tar ställning till vilken standard köparen i det omtvistade hänseendet har rätt att kräva. Avviker fastigheten inte från denna sålunda fastställda standard, föreligger inte fel i fastigheten. Om å andra sidan fastigheten avviker från denna standard, föreligger ett fel i fastigheten, som säljaren i princip är ansvarig för. Först därefter bör avgöras om köparen bort upptäcka felet eller ej. Är felet upptäckbart får köparen själv stå för det, medan säljaren ansvarar för felet om det är dolt.

När det gäller undersökningspliktens *omfattning* delar däremot hovrätten i allt väsentligt utredningens uppfattning.

Inte heller i fråga om bedömning av konkret felansvar, har hovrätten några invändningar mot utredningens förslag. En sådan bedömning inleds alltid med att man tar ställning till om säljaren utfäst att fastigheten skall ha viss standard i något avseende och harmonierar med den av hovrätten förordade metoden i fråga om abstrakt felansvar.

I fråga om friskrivningar, anser hovrätten att dessa kan regleras mera utförligt än vad utredningen föreslagit. Vidare bör enligt hovrätten lagförslaget innehålla en regel om upplysningsplikt i samband med friskrivning.

Hovrätten ansluter sig till utredningens förslag om besiktningsförfarande vid köp av en- eller tvåfamiljshus för privat bruk, men anser att förslaget till lagtext skall vara mer utförligt och nyanserat.

Hovrätten ställer sig positiv till att avdragsberäkningen lagregleras, men ifrågasätter om den föreslagna metoden är den bästa.

Den föreslagna regeln om reklamationskyldighet i fråga om fel i fysiskt avseende anser hovrätten vara väl motiverad. Däremot har hovrätten erinringar mot utformningen av reglerna om preskription.

## Allmänt

Man bör enligt hovrättens mening kunna angripa felproblemen på ett mera praktiskt och överskådligt sätt än vad som är fallet för närvarande. Enligt hovrättens mening har det stor betydelse att reglerna skrivs så att de är lättare att förstå både för parter och — kanske framför allt — deras ombud. Hovrätten anser att en viktig anledning till den stora måltillströmningen när det gäller fel i fastighet är att den juridiska metod som tillämpas för närvarande är oklar; om den juridiska metoden kunde förenklas och göras klarare skulle det också vara enklare för parter och ombud att ta ställning till om det verkligen är meningsfullt att låta en tvist gå till domstol.

Högsta domstolen har avgjort ett ovanligt stort antal tvister angående fel i fastighet. Efter hand har därför rättsläget blivit klarare, åtminstone för den som har överblick över rättspraxis. Typiskt sett är gällande rätt i form av rättspraxis dock mer svårtillgänglig än skriven lag. Det är ett värde i sig att praxis kodifieras. I ett sådant sammanhang bör man ta tillfället i akt att göra andra förtydliganden och ändringar.

Utredningen ger inget alternativ till den juridiska metod som för närvarande oftast används av domstolarna. Hovrätten anser att detta är en brist i utredningen. Hovrättens remissvar innehåller därför förutom synpunkter på utredningsförslaget även material som bort belysas i utredningen.

Hovrättens synpunkter i materiella frågor anförs i det följande under de särskilda asnitten.

Beträffande underlaget för utredningens ställningstaganden vill hovrätten anföra följande.

Utredningens redogörelse för rättsläget ger enligt hovrättens mening på många punkter inte någon bra helhetsbild av gällande rätt, möjligen beroende på att det material utredningen arbetat med varit ofullständigt. I litteraturlistan anförs inga offentliga tryck och endast fem böcker. Endast tre av dessa (Westerlind, Karlgren och Hellner II) behandlar direkt fel i fastighet; två av dessa tre böcker är mer än tio år gamla medan den tredje (Hellner II) behandlar fastighetsköpet relativt översiktligt. Det finns annan både aktuell och omfattande litteratur, vari framförs åsikter som kunde varit av värde för utredningen<sup>1</sup>. I den litteraturen har framförts

<sup>1</sup> Hovrätten kan nämna några exempel. Agell har skrivit en initierad uppsats om felbegreppet: Säljarens ansvar för faktiska fel enligt jordabalken och köplagen, SvJT 1972 s. 721. Hillert har skrivit en uppsats om avdragsberäkningen: Värdetidpunkt och avkastningsränta, Festskrift till Hessler, 1985. Det finns en omfattande lärobok vars tyngdpunkt ligger på just felreglerna och som används vid alla de juridiska fakulteterna: Grauers: Fastighetsköp, 10:e uppl. 1987. Westerlind har skrivit en uppsats, Tankar kring den nya jordabalken, SvJT 1984, s. 740, som berör bl.a. felreglerna. Carbell har skrivit uppsatsen Felbegreppet och undersökningsplikten enligt 4:19 JB, Festskrift till Hellner, 1984. Som hovrätten kommer att påvisa i det följande har utredningen studerat den sistnämnda uppsatsen utan att dock vare sig ange den i litteraturlistan eller ge hänvisning till källan.

åsikter, som inte i alla delar harmonierar med utredningens sätt att presentera frågorna eller med vad utredningen angett vara gällande rätt eller med vad utredningen föreslår.

Som hovrätten kommer att visa i det följande verkar utredningen inte heller ha beaktat en del nyare rättsfall.

Det kan det till sist anmärkas att det hade underlättat väsentligt om betänkandet innehållit en rättsfallsförteckning med sidhänvisningar. Läsaren kan då lätt se vilka rättsfall som beaktats och hitta de olika textställen där ett rättsfall berörts.

#### *Södra Roslags tingsrätt:*

Tingsrätten konstaterar att utredningens förslag om fördelningen av ansvar mellan säljare och köpare för fel i fastighet stämmer överens med nu gällande rätt på området. Tingsrätten har ingen erinran mot förslaget i denna del.

Förslaget att lagfästa köparens undersökningsplikt tillstyrks. Den föreslagna hjälpregeln om besiktning tillstyrks, dock med den ändringen att regeln bör göras tillämplig på alla fastighetsöverlåtelser.

Enligt förslaget skall köparens nuvarande rätt att häva köpet, få skadestånd och prisavdrag behållas. Tingsrätten har ingen erinran mot förslaget i denna del, liksom inte heller mot den föreslagna regleringen av hur prisavdraget skall beräknas.

Tingsrätten tillstyrker förslaget att införa särskilda reklamationsregler samt att förkorta preskriptionstiden. Enligt tingsrättens mening kan det dock ifrågasättas om inte preskriptionstiden skall bestämmas till fem år. Förslaget om längre preskriptionstid vid konsumentförhållanden avstyrks.

Enligt tingsrättens mening bör felreglerna liksom hittills utan undantag utgöra dispositiv lag. Den begränsning av avtalsfriheten vid konsumentförhållanden som utredningen här föreslagit avstyrks därför.

För den händelse särskilda regler anses erforderliga för de fall en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet säljer en fastighet till en konsument, bör reglerna enligt tingsrättens mening ges i en särskild lag som tar sikte på just sådana förhållanden.

Tingsrätten kan inte tillstyrka förslaget att göra reklamations- och preskriptionsreglerna retroaktivt tillämplig på äldre köp.

#### *Malmö tingsrätt:*

Tingsrätten kan i allt väsentligt tillstyrka de föreslagna ändringarna i JB 4: 19. Beträffande enskildheterna i förslaget har tingsrätten emellertid funnit anledning till vissa anmärkningar och påpekanden.

#### *Konsumentverket:*

Konsumentverket anser att utredningen på ett överskådligt och förtjänstfullt sätt belyst de frågor och problem som har samband med ansvaret för faktiska fel i fastigheter. Konsumentverket tillstyrker utredningens förslag

utom såvitt avser den föreslagna 19 d § som enligt verkets mening inte bör begränsas till att omfatta endast sådan näringsidkare som utfört eller låtit utföra byggnadsarbete på en bostadsfastighet.

Besiktningsfrågan bör enligt verkets mening utredas ytterligare.

Genom bl. a. förfrågningar från konsumenter uppmärksammas konsumentverket på att fastighetsförsäljningar inte sällan leder till tvistigheter av olika slag mellan säljare och köpare. Vanligen rör tvisterna fel i den sålda fastigheten. Det händer också att konsumentverket får yttra sig till domstolar i tvister vid fastighetsköp där fastigheten sålts av en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet. Vid denna typ av försäljningar kar KO intresse av att få ta ställning till om avtalsvillkoren står i överensstämmelse med lagen (1979: 112) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden (avtalsvillkorslagen).

Konsumentverkets erfarenheter bekräftar sålunda utredningens slutsats att antalet tvister av detta slag är betydande. Det gäller tvister som avgjorts av domstol eller genom frivillig uppgörelse eller som aldrig blivit en tvist, eftersom köparen av olika skäl underlåtit att påtala felet för säljaren.

Mot denna bakgrund är givetvis av särskilt stor betydelse att regelsystemet när det gäller fel i fastighet är lämpligt utformat och möjliggör en rimlig avvägning mellan säljarens och köparens intressen. Det är vidare angeläget att konsumentskyddet är väl tillgodosett i de fall fastigheten säljs av en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet.

Konsumentverket anser att utredningens förslag med ett par undantag fyller de krav som man bör ställa i detta sammanhang. Från de synpunkter verket har att beakta kan därför förslaget i huvudsak godtas. Verket önskar dock lämna de synpunkter och förslag som framgår av det följande (se avsnitt 3, 4, 5 och 6).

#### *Institutionen för fastighetsekonomi vid Teknisk högskolan Stockholm:*

Institutionen har inskränkt sitt yttrande till att avse ersättningsfrågor vid sådant fel i fastighet som avses i 19 paragrafen. Förslagen i detta avseende sägs följa gällande praxis. Institutionen har inga invändningar eller ändringsförslag vad avser utformningen av reglerna. Vi delar sålunda utredarnas uppfattning att ersättningen skall beräknas som skillnaden mellan det värde fastigheten har i felaktigt skick och det värde den skulle haft i felfritt skick. Enligt vår uppfattning borde dock en del formuleringar om värden och värdebegrepp preciseras. För att undvika missförstånd bör det t. ex. framgå att det är fastighetens marknadsvärde som ligger till grund för bedömningarna – såvida inte något annat avses.

#### *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet:*

Det nu remitterade betänkandet är mera genomarbetat än det betänkande av utredningen som fakultetsstyrelsen yttrade sig över i februari 1987 (SOU 1986: 38) och där styrelsen fann sig böra avstyrka eller uttala tveksamhet inför flertalet av förslagen. Som närmare skall utvecklas i olika avsnitt finner fakultetsstyrelsen att den dock *inte kan tillstyrka* det nu

framlagda förslaget till ny lydelse av JB 4:19. När det gäller de övriga delarna av förslaget har styrelsen kommit fram till att den föreslagna §19 a kan acceptera under det att den föreslagna § 19 b framstår som *tveksam*.

Prop. 1989/90: 77  
Bilaga 8

#### *Byggentreprenörerna:*

Enligt direktiven har utredningen främst haft en rättsteknisk inriktning, dvs. syftat till att i lagtexten ge ett bättre uttryck för vad som faktiskt gäller. Att köparens undersökningsplikt måste framträda i lagtexten är därvid självklart. På denna punkt har lagen hittills varit rent missvisande. Av större intresse är om uttryck som "kan anses utfäst" och "med hänsyn till omständigheterna haft anledning att räkna med" kan ingå i lagen. På denna punkt har utredningen endast föreslagit en smärre justering. Byggentreprenörerna har förståelse för detta. Förhållandena är så varierande att det knappast är möjligt att ge exakta regler. Valet står därför mellan de citerade fraserna, vilka är välkända för jurister, och nyuppfunna vilka kan vara helt obegripliga. Enligt Byggentreprenörerna är det därvid bäst att som utredningen föreslår kvarbli vid den gällande utformningen.

Småhusköpsutredningen har i ett tidigare betänkande föreslagit en särskild lag om förvärv av nya småhus. Det förslaget har Byggentreprenörerna på goda grunder avstyrkt. Det förslag som nu framläggs bör enligt Byggentreprenörerna, med vissa justeringar, kunna godtas av såväl näringsidkare som konsumenter. Detta förhållande i kombination med att 4.19-regleringen gäller köp av fast egendom i sin helhet gör att lagstiftningen bör grundas på det senare förslaget och inte det förra. Tanken att låta båda förslagen ligga till grund för lagstiftning avstyrks bestämt. Det kan enligt Byggentreprenörerna inte gagna någon att olika regelsystem skall gälla beträffande köp av nya respektive begagnade hus.

#### *Sveriges byggmästareförbund:*

Förbundet har inga erinringar mot betänkandet och tillstyrker således förslaget.

#### *Sveriges trähusfabrikers riksförbund (STR):*

STR konsaterar, att förslaget lägger mer långtgående skyldigheter på en näringsidkare än på en privatperson, när dessa uppträder som säljare. Med hänsyn till att trähusföretagen – och särskilt deras lokala agenter – som regel är mycket små företag, föreligger inte den differens i styrka, som ofta tas till intäkt för att motivera en sådan skillnad. Mot bakgrund av bl. a. utredningens första delbetänkande innehåller dock det nu aktuella betänkandet en avvägning, som till nöds kan accepteras.

Utredningens förslag att en besiktning skall kunna ersätta köparens undersökningsplikt är värt att pröva. Det är dock av flera skäl ett oeftergivligt krav att besiktningen icke görs obligatorisk.

STR tillstyrker utredningens förslag, men under den bestämda förutsättningen att avvägningen mellan näringsidkare/privatperson och mellan

*Näringslivets byggnadsdelegation:*

Delegationen har ingen erinran mot att förslaget förs vidare till lagstiftning. Enligt förslaget bortfaller köparens undersökningsplikt, när en opartisk besiktningsman som parterna anlitat avgett besiktningsutlåtande före köpet. För att stimulera en utveckling, där sakkunnig regelmässigt anlitas, finns enligt delegationens mening skäl överväga att också säljarens upplysningskyldighet om fastighetens skick anses fullgjord i och med besiktningen och att rättsverkningarna för parterna på så sätt balanseras på ett ömsesidigt likvärdigt sätt. Säljare — tex pensionärshushåll i små omständigheter — torde typiskt sett ha samma behov att få tvistefrågor avförda som köpare av begagnade småhus. Besiktningsinstitutet synes av bl a detta skäl böra utformas så, att det ger fördelar för båda parter. Denna fråga förtjänar därför övervägas ytterligare i lagstiftningsärendet.

*Småföretagens riksorganisation:*

Organisationen har inget att erinra mot att förslaget läggs till grund för lagstiftning.

*Sveriges domareförbund:*

I betänkandet behandlas huvudsakligen frågan om säljarens ansvar för faktiska fel i fastighet, alltså ansvar enligt 4 kap. 19 § jordabalken. Som konstateras i betänkandet är tvister härom frekvent förekommande i domstolarna och klara, enkla regler av stor betydelse för alla säljare och köpare av fastigheter. Förbundet anser det därför vara riktigt, att lagstiftaren preciserar den kortfattade regeln i 19 §. Självfallet är det betydelsefullt att detta sker i överensstämmelse med hur praxis utvecklat sig och att en ny lagstiftning inte bryter med utvecklingen utan endast innebär ett förtydligande. Förbundet anser att man i lagförslaget på ett förtjänstfullt sätt gjort detta.

Nyheter, nämligen den särskilda verkan av besiktning av sakkunnig vid överlåtelse av småhus mellan privatpersoner, förkortad frist för reklamation av fel i normalfall samt vissa tvingande regler vid avtal om försäljning av småhus från en byggmästare till en konsument, är väl motiverade.

På grund av det anförda tillstyrker förbundet att den föreslagna lagstiftningen genomförs.

*Sveriges advokatsamfund:*

De föreslagna reglerna anknyter nära till den praxis, som uppkommit inom området. Detta är bra. Någon anledning att ändra den praxis som

uppkommit genom domstolarnas försorg torde knappast finnas. Samfundet anser att förslaget till lagstiftning bör genomföras med de jämkningar som föreslås i det följande (se avsnitt 3–5).

Vid behandlingen av betänkandet har samfundet uppmärksammat behovet av ytterligare utredning på ifrågavarande rättsområde. Detta gäller bla frågan om köparens rätt att påtala fel gentemot annan än sin fångesman, rätten/skyldigheten att avhjälpa fel – aktuellt särskilt om säljaren är entreprenör – samt ansvaret för följdskador.

#### *Sveriges fastighetsägareförbund:*

Förbundet tillstyrker utredningens förslag till ändringar i jordabalken.

#### *Sveriges industriförbund:*

Förbundet ansluter sig till vad Näringslivets byggnadsdelegation har anfört.

#### *Sveriges villaägareförbund:*

Sveriges Villaägareförbund ansluter sig till den målsättning som synes ha legat till grund för kommitténs arbete, nämligen att skapa större klarhet om säljarens och köparens ansvar vid småhusköp för att därigenom minska riskerna för tvister och rättsförluster.

#### *Riksförbundet Vi i småhus:*

Förbundet ansluter sig i huvudsak till föreslagen ändring av jordabalkens 4 kap. 19 § samt utökningen med fyra nya paragrafer 4 kap. 19 a–19 d §§.

#### *Sveriges fastighetsmäklarsamfund:*

##### **Sammanfattning**

Sveriges Fastighetsmäklarsamfund anser det mycket angeläget att nuvarande bestämmelser om faktiska fel i fastighet, som återfinns i Jordabalkens 4:e kapitel § 19, omarbetas.

De tankegångar som kommittén ger uttryck för, är i huvudsak riktiga, men det är Mäklarsamfundets uppfattning, att förslaget bör omarbetas på vissa punkter.

##### **Allmänt**

Frågorna om fel i fastighet är inte enbart en lagteknisk fråga, utan sammanhänger mycket nära med tekniska bedömningar.

Det är vår uppfattning att teknisk expertis borde ha knutits till utredningen, för att man därigenom skulle kunnat erhålla en närmare belysning av felbegreppet ur teknisk synvinkel.

Detta saknas i princip i kommitténs motivering till förslagen. Vi har dock inför detta remissyttrande varit i kontakt med byggnadsteknisk expertis, som särskilt ansett det angeläget att man i förarbetena närmare uttalar sig om vad som avses vid den föreslagna lydelsen av 4:e kapitlet § 19, där det angivits att köparen före köpet har att göra sådan undersökning av fastigheten som påkallats med hänsyn dels till omständigheterna vid köpet dels den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter.

Jämförliga fastigheter är nämligen enligt byggnadstekniker inte ett enhetligt begrepp, utan måste närmare preciseras i förarbetena med avseende på åldersjämförelser, lokala variationer, olikheter i olika landsändar eller tex byggnadskonstruktioner.

Den andra frågan som särskilt oroar teknikerna, är nivån på den tekniska undersökning, som skall kunna genomföras på ett småhus med innebörd att köparen skall anses ha fullgjort sin undersökningsplikt.

Vid besiktningar redovisas normalt större fel och brister i fastigheten som framkommit vid besiktningen samt i allmänna omdömen – renoveringsbehov.

Skall undersökningen vara mer långtgående eller mycket detaljrik kommer denna att bli mycket kostsam. Det är därför angeläget att man redan i förarbetet uttalar att besiktningen skall omfatta större fel eller brister som är väsentliga för fastighetens fortbestånd samt mer väsentliga brister i underhållet av fastigheten, som bör åtgärdas.

Begreppet byggnadsakkunniga är inte heller definierat och måste enligt Mäklarsamfundets uppfattning läggas på en viss nivå och man bör därvid också kräva, att byggnadsakkunnige har en ansvarsförsäkring, som täcker denna typ av uppdrag och som medför ett godtagbart skydd för konsumenterna vid en felaktig eller bristfälligt utförd besiktning.

Bland de allmänna synpunkterna kan också anföras, att man i förslaget till ny lagtext, bör inta, en skyldighet för säljaren att lämna upplysningar betr fastighetens skick. Lagtekniskt bör detta inte vara svårare att konstruera eller definiera än att reglera köparens undersökningsplikt.

Brister i säljarens uppgifter betr fastighetens skick är mycket vanliga och är mycket svåra för köpare att komma till rätta med, då bevisbördan för bristerna faller på köparen. Det kan därvid också vara lämpligt att visa på en väg för en säljare att uppfylla sin upplysningsplikt och att detta tex kan ske genom att någon form av frågelista eller redogörelse från säljaren skall bifogas köpekontraktet.

De faktiska felanmärkningarna som behandlas i § 19 kan särskiljas i konkreta resp abstrakta fel. I förslaget har dessa två felgrupper behandlats i samma paragraf och på lika sätt.

Eftersom ett avsevärt arbete redan nedlagts på, att komma tillrätta med fel-rekvisiten, är det angeläget att man redan i lagtexten särskiljer dessa och särbehandlar utfästelse resp bristande upplysning från säljarens sida.

Ur denna synpunkt är det mycket väl motiverat att i lagtexten införa bestämmelser om säljarens upplysningsplikt.

Uppdelning redan i lagtexten, skulle dessutom innebära att många fel-tvister undviks, eftersom tolkningsproblem inte behöver uppstå så lätt av jurister och allmänhet vid bedömningen av ett fel.

Svensk Fastighetsförmedling instämmer i utredningens bedömningar i de frågor som omfattas av detta delbetänkande samt tillstyrker att lagstiftning sker i enlighet med förslaget.

Svensk Fastighetsförmedling omfattar idag ca 270 fastighetsmäklare. Under 1987 förmedlade vi drygt 11 000 fastighetsaffärer, varav 9 000 avsåg småhus.

Vi välkomnar att JB 4:19 utformas på ett sätt som gör det praktiskt möjligt för oss att för köpare och säljare kunna förklara deras rättigheter och skyldigheter. Den hittillsvarande, kryptiska formuleringen har under årens lopp visat sig medföra åtskilliga tillämpningsproblem.

*Svenska försäkringsbolags riksförbund:*

Riksförbundet har inte någon erinran mot att 4 kap. 19 § jordabalken ändras och förtydligas på sätt utredningen föreslår. Genom utredningens förslag blir det lättare att överblicka reglerna om säljarens ansvar för fel i fastighet.

*Folksam:*

Lagförslaget har enligt Folksams mening fått en lämplig utformning och avvägning mellan säljarens och köparens intressen.

En uttrycklig regel om köparens undersökningsplikt och klarläggande motivuttalanden angående omfattningen av undersökningsplikten samt möjligheten att fullgöra undersökningsplikten genom ett besiktningsutlåtande kommer att få direkta tvisteförebyggande effekter.

Med återopande av det anförda och vad som sägs i avsnitt 4 tillstyrker Folksam ett genomförande av den nu föreslagna lagstiftningen.

*Konsumentvägledarnas förening:*

Enligt vår uppfattning är det svårt för de flesta myndigheter att veta omfattningen och kvaliteten för olika konsumentproblem inom området fast egendom. Det är få konsumenter som har tillräcklig kraft, tålamod och ekonomi för att civilrättsligt pröva tvister om fel och brist vilka har sina rötter i brister i avtal och oklarhet i rättsläge. Konsumentverket har idag ej resurser för att vidmakthålla en problemuppfångning inom området och därför torde den bästa kunskapen om problemens karaktär och omfattning finnas hos de lokala konsumentkontoren. Länsbostadsnämnderna småhusrådgivning samt i viss utsträckning hos tingsrätterna.

De flesta småhus, som säljs till enskild konsument, säljs med hjälp av en avtal om försäljning av lös egendom, (Leveransaval avseende byggsats) samt ett antal avtal avseende olika tjänster (entreprenadavtal) avseende montage och uppförande till olika grad av färdigställande. I många fall står den enskilde konsumenten som byggherre utan att förstå de juridisk/ekonomiska konsekvenserna av denna roll. Emedan ingen lokal myndighet

följer upp att rekommenderade minimiavtal (ABS el. likn.) tecknas, saknas i många fall godtagbara skrivna avtal mellan parterna.

Prop. 1989/90: 77  
Bilaga 8

Sammantaget innebär dessa företeelser att konsumenten löper en allvarlig risk för ekonomisk skada och rättsförlust. I de minimiavtal (ABS el. likn.) som rekommenderas, finns dessutom en friskrivning från ansvar för dolda fel för tiden efter garantitidens utgång. Således tar säljaren ansvar för dolda fel efter garantitidens utgång endast om felet eller bristen har sin grund i *Grov vårdslöshet*.

Då ingen lokal myndighet, i samband med husets uppförande, följer upp att ett lämpligt minimiavtal tecknas mellan parterna, förekommer ej alltför sällan att slut- och garantibesiktning inte utföres, med rättsförlust för konsumenten som följd.

De ovan skildrade förhållandena innebär också att den enskilde konsumenten vid försäljning av fastigheten efter garantitidens utgång kan bli strikt ansvarig för dolda fel enligt JB i förhållande till den nye ägaren samtidigt som regresstalan mot den förste säljaren/näringsidkaren nästan omöjliggöres.

Det är vår uppfattning att förslaget skall bedömas mot ovanstående bakgrundsbeskrivning. Det är även viktigt att understryka att förslaget också framledes kommer att vara "dispositiv rätt". Detta innebär att om ej lokala myndigheter kan garantera att lämpliga minimiavtal kommer till användning finnes stor risk att man på olika sätt söker friskskriva sig från förslagets innebörd. Tanken var att JB, i en fastighetsaffär mellan jämlika parter, skulle tillåta säljaren att friskskriva sig från ansvar för fel. Köparen skulle medvetet och välinformerad så att säga få köpa felet. Riskerna med förslaget är att denna möjlighet kommer att missbrukas om besiktningsobligatorium ej införes.

## 2 Felbegreppet

### *Hovrätten för Västra Sverige:*

Felbegreppet i utredningen

Utredningen sammanfattar sina tankar om felreglerna på s 47 i betänkan-det. Sammanfattningen visar olägenheterna av att hantera felproblemen utan att dessförinnan definiera felbegreppet. Sammanfattningen bör citeras i sin helhet och kommenteras.

"Beträffande fel som bort upptäckas är utgångspunkten att fastigheten säljs "sådan den är". Köparen skall iaktta sin undersökningsplikt. Då det i sådant fall inte är fråga om dolda fel i egentlig bemärkelse, löper köparen stor risk att få tåla inte bara sådana fel som normalt återfinns på äldre byggnader — dvs. sådana som ej avviker från normal standard — utan även sådana som går därutöver och utgör fel i abstrakt mening. Är felet annorlunda, dvs. sådant att det inte bort upptäckas ens vid en noggrann undersökning, behöver köparen endast tåla avvikelser, vilka ligger inom ramen för det normala. För sådana avvikelser som går utöver det normala svarar säljaren".

Termerna fel, dolda fel och avvikelser används på ett sätt som är

förvirrande. I första meningen i sammanfattningen använder man termen "fel" i vardaglig betydelse och inte i rättslig betydelse. Termen "dolt fel i egentlig mening" i tredje meningen synes närmast ta sikte på termen fel i rättslig betydelse. Ett dolt fel (i "oegentlig"? mening) är tydligen något som är upptäckbart (och därför inte ett fel i rättslig mening). Utredningen menar tydligen att det finns två typer av dolda fel, dels sådana som är upptäckbara (dolda fel), dels sådana som inte är upptäckbara (dolda fel i egentlig mening).<sup>2</sup> Enligt hovrättens mening är denna begreppsanvändning motsägelsefull och meningslös.<sup>3</sup> I fjärde meningen talas om fel som inte bort upptäckas (är detta fel i vardaglig betydelse eller i rättslig betydelse?); i sådant fall sägs köparen få svara för avvikelser som ligger inom ramen för det normala. I tredje meningen talar utredningen vidare om fel som inte avviker från normal standard; här används termen fel tydligen återigen i vardaglig bemärkelse, men betydelsen blir ändå egendomlig i sammanhanget. Utredningen menar uppenbarligen att man kan tala om fel som inte avviker från det normala och avvikelser som ligger inom ramen för det normala. Hovrätten anser att även denna begreppsanvändning är mindre lyckad. Om den påstådda fysiska bristfälligheten ligger inom ramen för det normala, är det inte tillfredsställande att tala vare sig om fel i rättslig mening eller om avvikelser. Termen fel – som rättsligt begrepp – bör reserveras för sådana bristfälligheter som innebär att fastigheten inte har den standard (fastställd objektivt eller subjektivt) som köparen har rätt att kräva. Termen avvikelse kan inte heller användas så som utredningen gör; en avvikelse kan man tala om då köpeobjektet avviker från vad som köparen (enligt en konkret eller abstrakt fastställd standard) har rätt att kräva. Att tala om avvikelser inom ramen för det normala är helt meningslöst.

Om man använder termen *dolda fel* måste man med det uttrycket vilja säga något mer än med bara termen fel; motsatsen till dolda fel är då fel som är upptäckbara. Med utredningens sätt att framställa saken är det tydligen inte så. Utredningen laborerar med termer som "i egentlig mening dolda fel" som motsats till fel som bara är dolda (vilket skulle innebära att de egentligen är upptäckbara). När man nödgas konstruera en så oklar begreppsapparat är det ett klart symptom på att den måste förbättras.

Det anförda får vara tillräckligt. Hovrätten uppehåller sig vid dessa frågor inte bara för att kritisera utredningen på dessa punkter. Det viktigaste syftet är framför allt att peka på att den inkonsekventa begreppsanvändningen i betänkandet i sig visar att det krävs ett *annat sätt* att angripa de aktuella problemen.

Felbegreppet och undersökningsplikten i förarbeten och praxis

<sup>2</sup> Carbell, s 177. Carbell behandlar på s 176 omständigheter som kan reducera köparens undersökningsplikt, vilket kan leda till att säljaren ansvarar för ett i och för sig (objektivt sett) upptäckbart fel. Med dolt fel i egentlig mening avser Carbell uppenbarligen sådana fel som över huvud taget inte är upptäckbara. Den omständigheten att en författare tvingas mynta denna typ av terminologi, visar tydligt att felproblemen borde kunna behandlas på ett klarare sätt.

<sup>3</sup> Man kan vidare fråga sig vad i så fall motsatsen till dolda fel (i egentlig och oegentlig bemärkelse) är?

I köplagen definieras inte felbegreppet över huvud taget. Däremot använder man begreppet fel som övergripande term för sådana avvikelser som säljaren kan bli ansvarig för, se 42 och 43 §§ KöpL. Termen är behändig då man skall reglera t.ex. undersökningsplikt (om köparen bort märka felet, kan han inte åberopa det) eller reklamationskyldighet (yppas fel, skall köparen reklamera inom viss tid från det att han märkt eller bort märka felet).<sup>4</sup>

I jordabalken har man definierat de olika typer av avvikelser som säljaren skall kunna bli ansvarig för. Det konkreta felet, som kan avse alla<sup>5</sup> olika typer av egenskaper, definieras i inledningen av 4:19. De olika abstrakta feltyperna definieras i övriga felregler. De olika typerna av rättsligt fel behandlas i 4:15 – 17 samt 21 och 22, rådighetsfelen i 4:18 och de faktiska felen i senare delen av 4:19. Det är i och för sig egendomligt, att man inte samtidigt använt begreppet fel som sådant. Reglerna – inte minst de i 4:19 – hade blivit lättare att skriva och klarare att tillämpa, om man inte nöjt sig med att bara definiera olika typer avvikelser utan även satt etiketten fel på dem. Även *utredningen* präglas av denna halvhjet. Termen fel förekommer visserligen i utredningens förslag till lagtext, men ej som etikett på en definition.<sup>6</sup> Enligt hovrättens mening borde man ta tillfället i akt – om nu felreglerna skall förtydligas – att utnyttja termen fel fullt ut.

Förklaringen till att man ansett sig kunna klara sig utan en närmare precisering av felbegreppet är följande. Det har i förarbetena och i HD:s praxis<sup>7</sup> betonats att undersökningsplikten är utgångspunkten för bedömningen av säljarens felansvar när det gäller fastighetens fysiska egenskaper. Om man börjar bedömningen av säljarens ansvar med att ta ställning till om det som köparen påstår är ett fel är upptäckbart eller dolt, behöver man – åtminstone till att börja med – inte ta ställning till vilken standard fastigheten skall eller bör ha. Om man finner att köparen bort upptäcka förhållandet, ansvarar säljaren inte. Ibland konstaterar man att det av denna anledning inte är ett fel i köprättslig mening. Ibland nöjer man sig med att konstatera att säljaren inte är ansvarig. Om man finner att köparen inte bort upptäcka förhållandet, blir det genast mera komplicerat. Då räcker det inte med att något varit dolt för att säljaren skall bli ansvarig; det krävs ju även att fastigheten avviker från en (abstrakt) bestämd standard för att det skall röra sig om ett fel i rättslig mening. Metoden blir således olika beroende på om det rör sig om ett förhållande som köparen bort upptäcka eller ej.

Om man väljer att låta undersökningsplikten bilda utgångspunkt, hamnar man således ofta i den situationen att den som fel ifrågasatta bristfälligheten anses vara *icke upptäckbar*. Utredningen framhåller att det båtar föga att tala om köparens undersökningsplikt som utgångspunkt för felbedömningen, eftersom köparen inte skulle kunna göra några intressanta

<sup>4</sup> Även utredningen har använt termen fel i sitt lagförslag; se t.ex. 19 a § 1 st och 19 b § 1 st.

<sup>5</sup> Prop 1970:20 del B 1, s 210.

<sup>6</sup> Se t.ex. 19 § 1 st jämförd med 19 a § 1 st i utredningens lagförslag.

<sup>7</sup> Betänkandet, s 51 – 52.

upptäckter även om han gjorde en noggrann undersökning. Även om en som fel ifrågasatt bristfällighet är dold är det därmed inte sagt att säljaren skall ansvara. RENA bagateller och andra mindre bristfälligheter inom ramen för vad man kallar normal standard. Vad utredningen vill framhålla är således att man i dessa fall måste klargöra om det rör sig om en avvikelse från normal standard eller inte. Om den som fel ifrågasatta bristfälligheten anses vara *upptäckbar* ansvarar köparen, oavsett om bristfälligheten vid en felbedömning skulle klassas som ett fel eller ej. I detta senare fall kan man säga att den rättsliga bedömningen i många fall förenklas, men nackdelen är dels att man får en oenhetlig felbedömning dels att man får en oenhetlig bedömningsmall.

Utredningens konstaterande, att det båtar föga att tala om undersökningsplikt, bygger enligt hovrättens mening på en felaktig utgångspunkt. Den omständigheten att köparen har undersökningsplikt innebär inte att köparen rent faktiskt måste undersöka fastigheten. Med undersökningsplikt avses att köparen får stå för sådana fel som vid en noggrann och med tillräcklig sakkunskap utförd undersökning bort upptäckas (oavsett hur slarvigt eller noggrant den aktuella köparen undersökt). Det rör sig således om en objektiv måttstock, som är alldeles oberoende av köparens undersökning i det konkreta fallet, och det är i allra högsta grad meningsfullt att tala om undersökningsplikt även i de fall där en undersökning i och för sig inte skulle leda till något; resultatet av en sådan bedömning är således att *säljaren kan bli ansvarig* för felet.<sup>8</sup> Det som ställer till problemet är att man med utredningens metod gör undersökningsplikten till en del av felbegreppet.

Även HD:s sätt att skriva dom varierar i dessa avseenden. Ibland börjar man med att konstatera att en bristfällighet utgör en avvikelse från en abstrakt standard för att därefter ta ställning till om köparen bort upptäcka felet.<sup>9</sup> Ibland ogillar man talan på grund av att köparen inte fullgjort sin undersökningsplikt, varvid man således inte behövt ta ställning till om det verkligen rört sig om en avvikelse från abstrakt standard.<sup>10</sup> Ibland talar HD i sina domskäl om att köparen i allmänhet har att själv bära risken för fel som bort upptäckas,<sup>11</sup> men i dessa fall torde man använda termen fel i vardaglig betydelse. Ibland framgår inte klart vilken metod man använt; resonemangets utmynnar helt enkelt i att köparens talan ogillas.

Hovrätten vill med det anförda visa att det skulle vara en fördel om man kunde åstadkomma en enhetlig bedömningsmall.

<sup>8</sup> Utredningen nämner i samband med att den redogör för sitt förslag om besiktning att "hjälpregeln" om besiktning innebär att "undersökningsplikten faller bort"; betänkandet s 94. Den faller inte bort; köparen har alltid sin undersökningsplikt men genom besiktningen skall han enligt förslaget ha fullgjort sin undersökningsplikt vilket är något annat; (utredningen använder f.ö. även detta uttryckssätt bara några rader tidigare). Utredningen talar vidare om att undersökningsplikten "desarmeras"; betänkandet s 72 o 94. Även detta sätt att uttrycka betydelsen av besiktningen verkar inadekvat.

<sup>9</sup> Se t. ex. NJA 1975 s 545 (s 553), NJA 1978 s 301 (med hänvisning till TR:s domskäl), NJA 1979 s 790 och NJA 1981 s 894.

<sup>10</sup> Se t. ex. NJA 1980 s 555.

<sup>11</sup> Se t. ex. NJA 1984 s 3 och NJA 1985 s 871.

Av de två föregående avsnitten framgår att det finns ett behov av ett mera enhetligt felbegrepp. Enligt hovrättens mening är det i själva verket, som visats ovan, så att resonemangen blir oklara, då man försöker behandla felproblematiken utan att använda ett enhetligt felbegrepp. Ett felbegrepp skall vara noga definierat och konsekvent använt.

Den påtalade begreppsanvändningen kan sägas uppmuntras av och vara en direkt följd av den förhärskande metoden att fastställa felansvaret. Den tar utgångspunkt i köparens undersökningsplikt och går således ut på följande. Om man kan konstatera att köparen bort märka de påstådda avvikelserna, föreligger inte fel i köpeobjektet (trots att det i och för sig kan röra sig om allvarliga defekter som innebär en avvikelse från normal standard). Om man i stället kommer fram till att köparen inte bort märka defekterna, måste man däremot gå vidare och ta ställning till huruvida det rör sig om en avvikelse från en standard (oftast s. k. normal standard) som köparen har rätt att kräva; i så fall föreligger fel (i rättslig mening).

Det är ingalunda självklart att bedömningen av felansvaret skall utgå från köparens undersökningsplikt. I stället kan man gå till väga på följande sätt. Man kan börja med att ta ställning till om de påstådda avvikelserna verkligen är avvikelser från den standard (oftast normal standard) som köparen har rätt att kräva. Om så inte är fallet, föreligger inte fel. Finner man å andra sidan att det rör sig om en sådan avvikelse, föreligger ett fel (i rättslig mening), som säljaren kan bli ansvarig för, såvida inte köparen bort upptäcka felet.

Med den förhärskande metoden blir, som nämnts, frågan huruvida det föreligger fel eller ej beroende av hur man bedömer köparens undersökningsplikt. Här bakas undersökningsplikten så att säga in i felbegreppet, vilket gör felbedömningen beroende inte av vad som är normal standard utan av undersökningspliktens omfattning i det speciella fallet. Detta medför att felbegreppet kommer att variera i fråga om identiska defekter på olika köpeobjekt. Om t.ex. en köpare i det ena fallet kunnat iaktta felsymtom eller fått en antydning från säljaren om att allt inte står rätt till, föreligger inte fel medan det i ett annat fall rör sig om ett fel därför att det saknats synliga symtom eller för att säljaren gett lugnande besked. Fördehlen med denna metod är att domstolen i de fall då en köpare bort upptäcka de aktuella defekterna, inte behöver komma in på frågan om det dessutom rör sig om en avvikelse från normal standard. Nackdelen är att man får ett oenhetligt felbegrepp. Det finns dessutom stor risk att resonemangen och domskälen blir oklara.

Metoden har kritiserats för att den är opedagogisk,<sup>12</sup> vilket hovrätten instämmer i. Den leder dessutom – eller kanske av just detta skäl – till uppenbara problem i tillämpningen. Materialen är svår att hantera, inte bara för ombud och domstolar. Utredningens sammanfattning<sup>13</sup> är ett bra

<sup>12</sup> Carbell, s 176.

<sup>13</sup> Betänkandet, s 47 som citeras i avsnitt 3.1 ovan.

exempel. Sammanfattningen bygger på Carbells uppsats; även av denna framgår på samma belysande sätt att metoden leder till svårigheter.<sup>14</sup>

Hovrätten anser av dessa skäl att det finns anledning att i stället använda den andra metoden. Enligt den börjar man således med att fastställa vilken standard köparen har rätt att kräva; det kan röra sig om konkret standard, som grundas på utfästelser och liknande moment, eller om abstrakt standard, varvid man beaktar bl. a. vad som är normal standard. Därefter får man avgöra om köpeobjektet avviker från denna sålunda fastställda standard. I så fall föreligger fel i köprättslig mening. Detta första steg kan kallas *felbedömningen*. I nästa steg får man därefter avgöra, om felet är relevant i den meningen att köparen kan göra åtminstone någon påföljd gällande. Detta andra steg kan då kallas för *relevansbedömningen*.<sup>15</sup> Ett fel kan sakna relevans t. ex. därför att köparen bort märka det, eller därför att felanspråket är preskriberat. Men det är lika fullt ett fel. Fördelen med denna metod är att felbegreppet får ett *enhetligt* innehåll; det rör i princip enbart köpeobjektets egenskaper. Vid relevansbedömningen kan man sedan föra in sådana omständigheter som parternas vetenskap och handlande, vilket avgör om felet anses relevant eller ej.

Med denna metod är således ett *fel* något som en *säljare i princip kan bli ansvarig för*. Om säljaren blir ansvarig beror på om felet kan anses upptäckbart eller ej, vilket kan variera beroende på omtändigheterna i det särskilda fallet (felsymtom, varnande eller lugnande besked från säljaren m. m.) — Det bör dock betonas att subjektiva moment hör hemma inte bara under relevansbedömningen. Vid bedömningen av om det föreligger konkret standard eller ej kommer subjektiva moment in; en annan benämning på konkret standard är ju subjektiv standard. När det gäller s. k. enuntiationer kommer subjektiva moment in i felbedömningen, som vid första påseende ser ut att kunna höra till relevansbedömningen.

En fördel med denna tvåstegsmetod är också att man tvingas att *sortera* olika moment och bedöma dem i *rätt ordning*. Det är t. ex. ointressant om en defekt är svår att upptäcka eller ej, om man redan vid felbedömningen kan konstatera att det inte rör sig om något fel i rättslig mening. Ju snabbare man i sitt resonemang kan konkludera att det föreligger ett fel i rättslig mening, desto tydligare blir det följande resonemang, eftersom man kan använda termen fel i en helt *entydig* mening.

Hovrätten har tidigare varit inne på frågan om definition av felbegreppet. Frågan har också nyss berörts i anslutning till felbedömning och relevansbedömning. Det har framgått att det enligt hovrättens mening är nödvändigt att definiera detta begrepp. Hovrätten går därför nu över till att redogöra för ett sätt att definiera felbegreppet.

Fel i köprättslig mening är en avvikelse från en standard på köpeobjektet, som köparen har rätt att kräva att köpeobjektet skall ha. Denna definition ger naturligtvis ingen vägledning, förrän man gjort klart vilken

<sup>14</sup> Carbell, s 176—177.

<sup>15</sup> Modellen med felbedömning och relevansbedömning har ursprungligen lanserats av Rodhe, se Handbok i obligationsrätt, 1956, §§ 22 och 24.

standard köparen har rätt att kräva. Det är således i den ändan man får börja.

Prop. 1989/90:77  
Bilaga 8

Den standard köparen har rätt att kräva att köpeobjektet skall ha, kan bestämmas på två olika sätt, beroende på om avtalet anger en standard eller om det inte gör det. Med avtalet menas då avtalet i vid bemärkelse, d. v. s. man får även ta hänsyn till vad som förekommit under förhandlingarna m. m.

Om köpeobjektets standard framgår av avtalet (i vid bemärkelse), talar man om en *konkret standard* (eller en *individuellt* bestämd standard eller en *subjektiv* standard). En avvikelse från en sålunda konkret eller individuellt bestämd standard kan i konsekvens med detta kallas *konkret fel*.

Om man inte av avtalet (ens i vid bemärkelse) kan sluta sig till, att någon konkret eller individuell standard avtalats, ger således avtalet ingen vägledning. Då får man försöka att på ett mera objektivt sätt fastställa vilken standard köpeobjektet skall ha. Man gör här i stället en abstrakt bedömning. Köpeobjektet skall hålla en *abstrakt standard* (eller en *objektivt* bestämd standard). Man brukar även tala om "normal standard". Utgångspunkten för de abstrakta felreglerna är, att man försökt fastställa vad en "genomsnittlig" köpare "normalt" skall kunna förvänta sig av köpeobjektet.<sup>16</sup> Regler angående abstrakt standard måste med nödvändighet ta hänsyn till både typiska köpar- och typiska säljarintressen (medan vid konkret standard de enskilda parterna själva tagit ställning). En avvikelse från en sålunda abstrakt fastställd standard kan kallas för *abstrakt fel*.

När en tvist uppstår mellan köpare och säljare huruvida fel föreligger eller ej, är det således i första hand i avtalet (i vid bemärkelse) som man får söka ledning. Eftersom felreglerna i 4 kap JB är positiva, kan ju parterna fritt bestämma vilka egenskaper köpeobjektet skall ha (eller sakna). Kan man fastställa en konkret standard, får man jämföra om köpeobjektets egenskaper stämmer överens med den sålunda fastställda konkreta standarden. I första hand görs således en konkret felbedömning. Om avtalet däremot inte ger någon ledning om köpeobjektets standard, får man gå vidare till reglerna om abstrakt standard. — Givetvis kan det ofta bli tolkningsproblem, om en klausuls innebörd är oklar, eller om den konkreta standarden skall grundas bara på vad som förekommit i samband med köpet (d. v. s. då förhandlingarna i frågan inte satt några spår i själva köpehandlingen). Ofta kan det vara svårt att avgöra om en överenskomelse föreligger, direkt eller konkludent. Först när det är helt klart att avtalet (i vid bemärkelse) tiger i fråga om köpeobjektets standard är det, som nämnts, aktuellt att gå över till den abstrakta bedömningen. Gränsen mellan konkret och abstrakt standard sammanfaller därför i princip med gränsen mellan tolkning och utfyllning. Man bör således ha den principiella skillnaden mellan konkret och abstrakt bestämd standard klar. Detta är särskilt viktigt när man stöter på fall där man kan tala om en glidande övergång mellan de båda fallen.

<sup>16</sup> Hovrätten vill i detta sammanhang föreslå att man i motiven uttalar att bristfälligheter som i förhållande till köpeskillingen är beloppsmässigt bagatellartade under alla förhållanden skall falla utanför felbegreppet.

Det som hovrätten anført i det föregående om ett alternativ till den metod som tar utgångspunkt i köparens undersökning kan sammanfattas på följande sätt: Vid felbedömningen avgörs vilken standard på köpeobjektet (konkret eller abstrakt) som köparen har rätt att kräva. Om fastigheten avviker från denna sålunda fastställda standard föreligger ett (konkret eller abstrakt) fel. Vid relevansbedömningen avgörs om felet är relevant. Det viktigaste momentet vid relevansbedömningen är att avgöra om köparen bort upptäcka felet eller ej. Om inget särskilt förekommit har köparen "vanlig" undersökningsplikt. Har köparen kunnat iaktta symptom på fel (fuktfläckar, dålig lukt e. d.) eller om säljaren gett honom varnande besked, utökas undersökningsplikten. Om säljaren å andra sidan gett köparen lugnande besked reduceras hans undersökningsplikt i motsvarande mån. Har säljaren lämnat garanti i något avseende, reduceras undersökningsplikten starkt.<sup>17</sup>

Termen fel bör användas bara i fråga om en företeelse som säljaren i och för sig kan bli ansvarig för. Rör det sig om ett förhållande som säljaren ej kan bli ansvarig för, bör i stället termer som "bristfällighet", "defekt" eller "påstått fel" användas. Då markeras antingen att det är klart, att det inte rör sig om fel i köprättslig mening, eller att det kan vara tvivelaktigt om det rör sig om ett fel, eller att ett resonemang om felbedömning förs och det således ännu inte är avgjort om fel föreligger. De nämnda exemplen på termer är då mera allmänna och övergripande än termen fel, eftersom de inbegriper alla fysiska bristfälligheter hur dessa än är att bedöma rättsligt.

Hovrättens framställning i det följande bygger på denna metod att avgöra felansvaret. Hovrätten kommer också att använda denna terminologi konsekvent.

### Utfästelse

Hovrätten håller med utredningen om att köparen inte har någon undersökningsplikt då säljaren gjort utfästelse om viss egenskap hos fastigheten; i vart fall måste undersökningsplikten reduceras starkt.

I övriga delar anser hovrätten att betänkandet behöver kommenteras. Utredningen framhåller att en utfästelse inte behöver innehålla något om att köparen slipper undersöka utan att det räcker att det "klart framgår att det verkligen är fråga om ett *klart åtagande* avseende fastighetens skick".<sup>49</sup> Hovrätten kan inte hålla med om detta. Vid uttryckliga garantier från säljarens sida kan man *möjligen* tala om klara åtaganden, även om säljaren inte gör mer än att han garanterar att fastigheten har viss egenskap. Även om han inte uttryckligen kompletterar sin garanti med att han åtar sig ett visst ansvar om uppgiften skulle visa sig felaktig, kan man i garantin tolka in ett sådant åtagande. I fråga om s. k. enuntiationer rör det sig i ännu större utsträckning om en intolkning av ett (underförstått) åtagande. Det rör sig med andra ord inte om klara åtaganden; det viktiga synes vara att

<sup>17</sup> Om säljaren har friskrivit sig, kan å andra sidan undersökningsplikten utövas. Hovrätten återkommer till detta nedan samt i avsnitt 9.

<sup>49</sup> Betänkandet, s. 38. Kursiverat här.

den uppgift som säljaren lämnar är så klar att man kan uppfatta den som en garanti eller enuntiation.

Utredningen redogör för några rättsfall i betänkandet. I avsnitt 3 om praxis anges mycket kort några rättsfall om utfästelse.<sup>50</sup> Några av dem berörs ytterligare – men ändå inte särskilt ingående – i avsnitt 4.2.<sup>51</sup> Hovrätten anser att analysen av rättsfallen i flera fall är alltför summarisk. Det går att dra betydligt fler slutsatser av rättsfallen än utredningen gjort; eftersom det inte har något direkt betydelse för utredningens förslag förbigår dock hovrätten denna fråga. Hovrätten vill även erinra om rättsfallet NJA 1985 s 871. HD fann att säljarens uppgift om att elinstallationen i köket var ny inte ”haft den precision och karaktär att det kan sägas ha varit fråga om en utfästelse av innebörd att den elektriska installationen uppfyllde de normer som krävs enligt gällande föreskrifter”.

#### *Södra Roslags tingsrätt:*

Tingsrätten konstaterar att utredningsförslaget i allt väsentligt stämmer överens med gällande rätt på området. Tingsrätten delar utredningens uppfattning

- att undersökningsplikten för köparen och dess omfattning – alltså inte säljarens upplysningsplikt – bör vara utgångspunkten för bedömning av felansvaret,
- att denna utgångspunkt bör framgå av lagtexten, liksom också referensramen för undersökningspliktens omfattning,
- att ansvaret för dolda fel generellt sett bör läggas på säljaren,
- att köparens undersökningsplikt bör kunna sättas ur spel genom garantier (utfästelser) från säljarens sida rörande fastighetens beskaffenhet i visst hänseende,
- att sådana garantier inte bör ges skriftlig form för att ha rättslig verkan,
- att muntliga uttalanden och uppgifter om fastighetens skick måste vara så preciserade att de har karaktären av garanti för att en befrielse från undersökningsplikten skall kunna inträda.

#### *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet:*

Enligt direktiven har utredningen bland annat att söka utarbeta en lagregel som klarare anger vad som utgör ett sådant faktiskt fel som kan åberopas av köparen. Direktiven uttalar att man redan av lagtexten bör kunna ”utläsa vilken undersökningsplikt som köparen har”. Utredningen har uppenbarligen lagt ned extra möda på denna punkt och man framlägger ett förslag till ny utformning av § 19 där man i ett särskilt andra stycke söker precisera både betydelsen och omfattningen av det som brukat kallas köparens undersökningsplikt. Därtill fogar man ett tredje stycke som är avsett att reglera verkningarna av att parterna låter en sakkunnig besiktiga fastigheten före köpet.

<sup>50</sup> Betänkandet, s 25–26.

<sup>51</sup> Betänkandet, s 37–41.

Detta förslag bör bedömas mot bakgrund av hur de som utformade JB 4:19 tänkte sig att reglerna om ansvaret för faktiska fel skulle tillämpas och hur reglerna kommit att tillämpas i rättspraxis.

Utgångspunkten var ju att köparen visserligen köper fastigheten sådan den är men att han ändå — utan att det förligger garanti — skall ha skydd mot vissa brister som han inte vet om när köpeavtalet ingås utan upptäcker därefter. I nuvarande lagtext anges villkoren för köparens skydd mot sådana brister med orden att det skall vara fråga om avvikelser från vad köparen "med hänsyn till omständigheterna haft anledning räkna med vid köpet". Lagrådet, som föreslog denna utformning, uttalade summerande att det skulle vara fråga om en bristfällighet som "är sådan att köparen enligt sakens natur ej haft anledning räkna med den och ej heller bort upptäcka den" (Prop 1970:20 A s.220f). I detta ligger tanken att köparen nu, trots att fastigheten fortfarande i princip köps sådan den är, ges skydd mot faktiska fel om två rekvisit uppfylls, nämligen dels att bristen innebär en avvikelse från viss kvalitet som köparen haft anledning räkna med vid köpet, dels att avvikelsen inte borde ha kunnat upptäckas av köparen. Det första av dessa rekvisit går ut på att det skall vara fråga om en "oväntad" avvikelse från en "väntad" kvalitetsnivå. Det andra går ut på att avvikelsen skall vara "oupptäckbar". (I detta senare fall talar man ofta om köparens "undersökningsplikt", vilken ju innebär att köparen inte får skydd för de avvikelser från väntad kvalitet som han bort kunna upptäcka vid en undersökning.) När det gäller innebörden av rekvisitet "oväntad", finns visst material i förarbetena. Den kvalitetsnivå som anses "väntad" styrs av olika "omständigheter" vid köpet, inte bara av vad som kan anses vara normal standard hos jämförliga fastigheter utan även andra omständigheter, t. ex. vad som förekommit mellan parterna vid köpet. (A s.220.) Lagrådet tar däremot inte upp frågan hur man avgör omfattningen av köparens "undersökningsplikt". I sitt yttrande över lagrådets förslag tar departementschefen inte alls upp undersökningsplikten (A s. 398).

Trots att förarbetena alltså vid det slutliga utformandet av lagtexten inte särskilt uppmärksammade köparens undersökningsplikt, har rättspraxis i hög grad kommit att ägna sig åt den faktorn. HD har kommit fram till att de föreliggande omständigheterna kan leda till att det är rimligt att kräva att köparen företar en ganska ingående undersökning och t. ex inspekterar utrymmen som är svåråtkomliga. Typiskt är här fallet NJA 1980 s. 555, där huset var över 30 år gammalt och i uppenbart dåligt skick. HD slog fast att man under sådana omständigheter kunde kräva att köparen tog sig in i ett svåråtkomligt kryputrymme under huset och där upptäckte att de bärande bjälkarna var rötskadade. Bland annat detta avgörande har stundom lett till reaktionen att HD ställer överraskande stränga krav på köparen när det gäller att undersöka fastigheten. Det fallet torde också ha bidragit till att utredningsdirektiven "beställt" en lagtext som ger klarare besked bland annat om köparens undersökningsplikt.

När man söker utforma en klarare lagtext är det dock av vikt att uppmärksamma förhållandet mellan de två rekvisiten att bristfälligheten

skall vara "oväntad" och att den skall vara "oupptäckbar". Det är påfallande att förarbetena inte ägnat *relationen* mellan dem någon uppmärksamhet. Situationen i fallet NJA 1980 s.555 kan tjäna för att belysa relationen. De omständigheter, som blev avgörande och ledde till att säljaren slapp ansvar för rötskadorna, var ju enligt HDs motivering att det "med hänsyn till byggnadens ålder och allmänna skick måste" ha varit "uppenbart för en köpare att det kunde finnas sådana skador på de delar av byggnaden som endast kunde ses från kryputrymmet". Av de omständigheterna drog HD slutsatsen att det ingick i köparens "undersökningsplikt" att besiktiga kryputrymmet.

De omständigheter, som HD här använt för att bestämma omfattningen av "undersökningsplikten" och därmed av svaret på frågan om bristen var "upptäckbar" eller "oupptäckbar"... "vid en med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen undersökning" (se referatet s568 och 569), kunde emellertid lika väl ha använts för att bestämma vilken kvalitet på fastigheten som med hänsyn till omständigheterna var rimlig att förvänta sig. HDs egen, nyss återgivna formulering talar ju språkligt sett närmast för en sådan tanke. HD skulle därför, helt i överensstämmelse med tankarna bakom lagregeln, i stället ha kunnat slå fast att byggnadens ålder och för köparen uppenbara allmänna skick innebar att köparen hade anledning räkna med att det kunde finnas rötskadorna på bjälklagen nere i kryputrymmet. Eftersom de skador som senare upptäcktes på bjälklagen — så kunde HD ha sagt — alltså var väntade vid köpet, kunde köparen inte ställa säljaren till svars för dem. De "omständigheter", som nuvarande lagtext anger som grund för bedömningen av vad köparen "haft anledning räkna med vid köpet", kan alltså åberopas *antingen* för bedömningen av vilken kvalitet på fastigheten som varit väntad *eller* för bedömningen av hur ingående undersökning man skall räkna som rimlig för att i det aktuella fallet avgöra om den senare uppdagade bristen var "upptäckbar" för köparen eller inte.

Det material som föreligger vid köpetillfället och som går in under lagtextens ord "omständigheterna" kan alltså, som nyss sagts, i stor utsträckning lika väl användas för det första som för det andra rekvisitet. Genom att fästa uppmärksamheten vid "undersökningsplikten" har man i rättspraxis kommit att slå fast att köparen, när omständigheterna så motiverar, skulle vara skyldig att göra en mycket ingående undersökning. Denna tendens i HDs utformning av domskälen framträder tydligt t ex i fallen NJA 1984 s3 (sida 11) och 1985 s.871 (sida 876), där HD uttalar att det är "omfattningen av köparens undersökningsplikt som bildar *utgångspunkten* (markerat här) för bedömningen av säljarens felansvar". Denna metod — att helt gå på köparens undersökningsplikt — går egentligen längre än vad som följer av texten i *lagrådets* summering "Utgångspunkten är att fastigheten säljs sådan den är och att följaktligen *köparen för att trygga sig* (markerat här) får verkställa undersökning" (A s.220). I lagrådets text dominerar alltså det första rekvisitet, vilken kvalitet som är att vänta, och köparen ges rådet att i eget intresse ta reda på (undersöka) vad han köper. Den metod HD använt i de ovan angivna formuleringarna innebär att man rentav i extremfallet kunde hamna i kravet att köparen

monterar ner väsentliga delar av en byggnad för att inspektera om därinne finns sådant fel som omständigheterna i det aktuella fallet ger en "varningssignal" om. Normalt lär dock säljaren knappast acceptera ett sådant agerande av en spekulant. En mera praktisk lösning uppnås därför om man i stället väljer att använda flertalet av omständigheterna vid köpet för att enligt det första rekvisitetet avgöra vilken kvalitet på fastigheten som köparen har anledning att räkna med. Avvikelser från den kvalitetsnivån kan köparen sedan få skydd mot under förutsättning att en ytterligare särskild omständighet föreligger, nämligen att avvikelsen bedöms inte ha varit "upptäckbar" för köparen vid köpet. När på detta sätt frågan om köparens möjligheter att upptäcka bristen (undersökningsplikten) tas som ett justerande andra led i bedömningen, behöver man inte ställa upp några avancerade krav på köparens undersökning. Det räcker med en enkel besiktning. De faktorer som kunde motivera en särskilt ingående undersökning, har ju fått sin betydelse vid bedömningen av fastighetens väntade kvalitet och har redan där begränsat säljarens ansvar.

Under senare år har vid Juridiska institutionen vid Uppsala universitet liksom vid Rättsvetenskapliga institutionen vid Göteborgs universitet pågått rättsvetenskapliga undersökningar kring dessa problem. Tanken har varit att de skulle kunna ge ett underlag för en något justerad metod vid tillämpningen av reglerna om ansvar för faktiska fel enligt JB 4:19.

#### Föreslagna JB 4:19 st 1 och st 2

Utredningen har visserligen tangerat det första rekvisitetet – att det skall vara fråga om en avvikelse från vad som varit väntat. (SOU 1987:30 s.47y, 90ö, 94x.) När det gäller utformningen av lagregelns nya lydelse har man dock följt formuleringarna i HD:s ovan återgivna vanliga domskäl och alltså helt inriktat sig på det andra rekvisitetet, frågan om avvikelsen varit upptäckbar (undersökningsplikten). Detta har lett till att man i det nya andra stycket av 4:19, som ju är avsett att närmare precisera regeln om ansvar när garanti saknas, uttryckligen slagit fast att "utgångspunkten" för bedömningen av vad köparen haft anledning räkna med är omfattningen av den undersökning köparen har att göra före köpet. Man anger sedan att undersökningens omfattning avgörs dels av "omständigheterna vid köpet", dels av "den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter".

Mot den utformning utredningen här föreslår kan åtminstone göras två anmärkningar, som båda hör samman med att man ur paragrafens första stycke – som ju skall innehålla själva huvudregeln – lyfter bort de avgörande orden "med hänsyn till omständigheterna". De orden har ju hittills varit den i lagtexten utsatta grunden för ansvaret för faktiska fel utan garanti. Till lagtextens "omständigheter" har man kunnat hänföra inte bara sådant som styrt köparens rimliga förväntningar om fastighetens kvalitet, t ex hans vetskap om husets ålder eller rentav hans vetskap om viss bristfällighet, utan också den omständigheten att vissa brister som avviker från den rimligt förväntade kvaliteten dock är upptäckbara. Det må vara att lagtextens ord här gett föga detaljbeked. De har dock erbjudit en grund för rättstillämpningen.

I det föreslagna nya andra stycket har utredningen valt formuleringar som tycks föra över alla "omständigheterna" till att utgöra grund för bedömningen av vilka bristfälligheter som är upptäckbara resp. oupptäckbara, dvs för att bestämma vilken "undersökningsplikt" som ligger på köparen. Därmed tycks man uttryckligen åstadkomma den situation, som beskrivits i det föregående, där all begränsning i säljarens felansvar tycks ligga i "undersökningsplikten". Man riskerar därmed en utveckling som förstärker tendensen att kräva så hög aktivitet av köparen att man i extremfallet ställer det opraktiska kravet att köparen skall montera ner en byggnad eller kanske gräva upp dräneringen runt huset för att ta reda på om där finns bristfälligheter som med hänsyn till husets ålder eller andra omständigheter kan vara sannolika. Redan denna opraktiska effekt talar emot den föreslagna lösningen.

Innan utredningen på detta sätt i det nya andra stycket föreslog en lagtext som fokuserar frågan om felansvaret till en bedömning av vad som är upptäckbart eller oupptäckbart, borde man ha gått in på hur denna bedömning förhåller sig till bedömningen av vilken kvalitetsnivå på fastigheten som köparen — bortsett från vad som varit upptäckbart — haft anledning räkna med vid köpet. Så som utredningen utformat det nya andra stycket kunde man rentav få intrycket att avsikten varit att frågan vad som är upptäckbart resp. oupptäckbart (undersökningsplikten) helt skall avgöra vad köparen skall anses haft anledning räkna med och att alltså säljaren skall bli ansvarig för alla brister som inte var upptäckbara för köparen. Olika tecken tyder visserligen på att utredningen inte påsyftat en så renodlad ståndpunkt. Utredningen redovisar ju själv att köparen inte får skydd för bristfälligheter som säljaren påpekat för honom eller som han själv faktiskt upptäckt (s.67n). Vidare anger man (s61m) att abstrakt fel föreligger när fastighetens skick avviker från vad som kan kallas "normal standard hos jämförliga fastigheter" (s.61m). Här visar utredningen förståelse för att även andra faktorer än undersökningsplikten skall avgöra vilka bristfälligheter säljaren kan göras ansvarig för. Tyvärr har dock denna aspekt kommit i skymundan inte bara i lagtexten utan även i motivtexten. Om man tagit upp en analys av den ovan nämnda relationen mellan de två rekvisiten väntad—oväntad resp. upptäckbar—oupptäckbar, skulle man sannolikt ha markerat att det inte räcker med att bristen var oupptäckbar för köparen vid köpet utan att det också krävs att bristen utgör en avvikelse (se det inledande ordet i 4: 19!) från en kvalitetsnivå som bestäms med hänsyn till andra omständigheter än den om bristen var upptäckbar.

Resultatet bli nu att man riskerar intrycket att utredningen vill helt föra över "omständigheterna" till att styra omfattningen av köparens "undersökningsplikt". Den självklara regeln, att köparen inte skall ha skydd för sådana brister som han ha vetskap om vid köpet, får därmed som stöd i lagtexten endast det intetsägande uttrycket "haft anledning räkna med". Samma vaga uttryck blir också det enda lagstödet för det första härovan beskrivna rekvisitet att köparen endast får skydd för avvikelser från den kvalitetsnivå som var rimligt väntad för honom med hänsyn till omständigheterna vid köpet.

Vad gäller bedömningen av felansvaret bör framhållas, att det ytterst sällan förekommer att säljaren gör några konkreta utfästelser rörande fastighetens skick. De upplysningar som säljaren ger, kan nästan undantagslöst hänföras till kategorin "allmänt lovprisande". Det är därför tillfredsställande, att köparens undersökningsplikt nu slås fast på det föreslagna sättet.

*Småhusägare i Västerås:*

En småhusägare som säljer sitt hus som han köpt genom entreprenad kan rimligen ej svara för dolda fel som orsakats av entreprenören och är dolda i den bemärkelsen att okulär skada ej inträffat under hans ägotid. Således kan säljaren inte ha någon som helst kännedom om sk dolt fel enligt ovan. Den som från början orsakat felet bör rimligern utöver lämnade garantier inom rimlig preskriptionstid svara för den ekonomiska skada som dräbbar den köpare som upptäcker felet. Dock anser vi att säljarens ansvar gentemot köparen avseende sk dolt fel begränsas till tre år. Felet skall även innebära väsentlig ekonomisk skada för köparen.

Säljaren kan ej ansvara för utfästelser av generell karaktär, dock skall preciserade utfästelser bedömas mot bakgrund av säljarens sakkunskap och skriftligen dokumenteras.

### 3 Undersökningsplikten

*Hovrätten för Västra Sverige:**Inledning*

Det verkar som om utredningen utgår från att säljaren skulle ha en allmän upplysningsplikt. Åtminstone får man den uppfattningen då man läser avsnitt 4.4 i betänkandet;<sup>18</sup> en läsare som är någorlunda förtrogen med denna materia reagerar redan inför ordningsföljden i rubriken (säljarens upplysningsplikt — köparens undersökningsplikt).<sup>19</sup> Däremot berör utredningen inte i detta sammanhang det fall där det är fullt klart att säljaren har upplysningsplikt, nämligen då säljaren gjort en generell friskrivning.

Om säljaren inte friskrivit sig, avgörs ansvarsfördelningen med hänsyn till om ett fel är upptäckbart eller ej. Huruvida säljaren har känt till felet eller ej saknar — i vart fall som utgångspunkt — betydelse.<sup>20</sup>

Hovrätten föredrar att först behandla undersökningsplikten och därefter behandla friskrivningar och upplysningsplikt i ett sammanhang.

*Undersökningspliktens omfattning*

Hovrätten delar i allt väsentligt utredningens uppfattning när det gäller undersökningspliktens omfattning. Utgångspunkten skall sålunda vara att

<sup>18</sup> Betänkandet, s. 42.

<sup>19</sup> Upplysningsplikten berörs även på s 63—65.

<sup>20</sup> Prop 1970:20 del B 1, s 212.

en köpare inte skall behöva anlita en sakkunnig för att vara säker på att inte själv behöva stå för ett fel. Om det finns symtom på fel (fuktfläckar, dålig lukt e. d.) som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, krävs dock att han går vidare med sin undersökning, vilket kan innebära att han behöver anlita sakkunnig.

Utredningen anför att då köpet gäller "en värdefull fastighet och transaktionen görs i kommersiella sammanhang mellan ekonomiskt starka parter" har köparen självfallet en långtgående undersökningsplikt.<sup>21</sup> Enligt utredningen torde ofta särskilda sakkunniga anlitas innan avtalet sluts. Hovrätten ställer sig dock frågande inför vad utredningen vill ha sagt med detta. Krävs det en sakkunnig redan i utgångsläget i dessa fall? Vad är det i så fall som motiverar detta?

Utredningen refererar rättsfallet NJA 1985 s 871 relativt utförligt utan att dock analysera det.<sup>22</sup> I specialmotiveringen, där utredningen betonar att dess förslag i dessa delar innebär att det skall räcka med en lekmans undersökning, framkommer antydningssvis att förslaget skulle kunna innebära en mindre jämkning i förhållande till det nuvarande rättsläget, varvid det nämna rättsfallet anför. Enligt hovrättens mening är det bra att utredningen tydligt markerar sin ståndpunkt i fråga om sitt förslag. Det hade även varit lämpligt att utredningen analyserat rättsfallet, så att det framgått på vilket sätt detta skulle ge stöd för att det skulle krävas mer än en lekmans undersökning.

När HD i rättsfallet, som gällde fel i elinstallationen i en byggnad, skulle bedöma undersökningsplikten inledde man med ett allmänt uttalande om vad denna omfattar. I direkt anslutning till detta sade HD: "Oavsett undersökningens omfattning ligger det i sakens natur att en köpare ofta inte själv kan utföra en meningsfull undersökning; han får då i stället anlita någon som har erforderliga kunskaper på området." HD fortsatte med att konstatera att undersökningen inte skulle påverkas av att vissa fel var farliga eller att de stred mot särskilda föreskrifter. "Omfattningen av köparens undersökningsplikt beträffande en fastighets elektriska installationer är därför att bedöma i enlighet med vad som i allmänhet gäller om köparens åliggande i detta avseende vid fastighetsköp." HD fann därefter att felen var upptäckbara. En dissident menade att felen var sådana att köparen skulle behövt anlita en fackman för att upptäcka felen.

HD:s dom kan möjligen uppfattas så att det skulle krävas en fackmans medverkan redan i utgångsläget i fråga om elfel. Enligt hovrättens mening bör domen dock inte uppfattas på det sättet. Det allmänna uttalandet om "meningsfull undersökning" och "anlita någon som har erforderliga kunskaper" måste rimligen ta sikte på dels sådana fall där köparen är helt obehövrad på området och därför behöver hjälp med sin undersökning, dels sådana fall där köparen stött på felsymtom som han behöver hjälp med att tolka. Att domen har denna innebörd bestyrks av att majoriteten slår fast att man inte skall skilja på undersökning av olika typer av egenskaper. Oenigheten mellan majoriteten och dissidenten synes bestå i

<sup>21</sup> Betänkandet, s 68.

<sup>22</sup> Betänkandet, s 51 — 53.

att majoriteten bedömt att det fanns anledning för köparen att gå vidare med sin undersökning, eftersom en del av installationerna inte såg fackmässiga ut, medan dissidenten menat att det inte fanns några felsymtom.

Hovrätten anser därför att det är angeläget att slå fast att det enligt gällande rätt i utgångsläget alltid räcker med en normalt erfaren och på området normalt bevandrad köparens undersökning. Det bör gälla även framgent och framgå motivledes eller ännu hellre i lagtexten.<sup>23</sup>

### Friskrivning och upplysningsplikt

Eftersom upplysningsplikt i första hand hänger samman med friskrivningar, har hovrätten valt att beröra dessa två frågor i ett sammanhang. Hovrätten berör dessa frågor ganska ingående av flera skäl. Utredningen har inte belyst dem tillräckligt ingående; bl.a. har säljarens eventuella upplysningsplikt inte alls satts i samband med friskrivningar. Vidare vill hovrätten göra ett utkast till en annan lagreglering än utredningen. Hovrätten vill ge en bakgrund till detta utkast.<sup>24</sup> Först berörs friskrivningar (avsnitt 4.3.1.). Därefter går hovrätten över till vad som kan anses gälla i fråga om säljarens upplysningsplikt (avsnitt 4.3.2.).

### Friskrivning

Eftersom kontraktsbrottsreglerna är dispositiva, är det inget som hindrar att säljaren begränsar sitt ansvar helt eller delvis genom *friskrivning*. En friskrivning kan utformas antingen så att man i avtalet preciserar fastighetens *fysiska egenskaper* ("säljaren ansvarar inte för dricksvattnets kvalitet" eller liknande) eller så att man i avtalet reducerar eller utesluter eljest tillämpliga *påföljder* ("köparen har inte rätt att häva köpet" eller "köparen kan efter köpet inte göra några som helst anspråk på grund av fel gällande"). Dessa två olika typer av friskrivningar är väsensskilda och måste därför behandlas på olika sätt.

Den första typen är så att säga motsatsen till garanti eller enuntiation. Det rör sig om en konkretisering i för köparen negativ mening. Man kan säga att felbegreppet genom denna typ av friskrivning görs snävare. I den mån friskrivningen gäller, föreligger helt enkelt inte fel i köprättslig mening. Denna typ av friskrivning kan kallas *egenskapsfriskrivning*, och den kommer således in redan på felbedömningsstadiet.

Den andra typen av friskrivning uttalar sig inte om fastighetens egenskaper utan avser påföljderna. Felbegreppet berörs inte. Denna typ av friskrivning kan därför kallas *påföljdsfriskrivning*, och den kommer således in i bilden först vid relevansbedömningen. Även om en sådan friskrivning finns, kan fel i köprättslig mening föreligga; frågan är bara om det är relevant. Är samtliga påföljder uteslutna genom friskrivningen är felet inte relevant. Om bara någon eller några påföljder uteslutits, är felet relevant, men kan bara leda till sådan påföljd som inte uteslutits genom avtalet.

<sup>23</sup> Se 19 a § 1 st i hovrättens utkast.

<sup>24</sup> Se 19 d § 1 st i hovrättens utkast.

I förarbetena till JB har vissa uttalanden gjorts om friskrivningar. Av allt att döma gäller uttalandena dock bara egenskapsfriskrivningar. Man uttalade bl. a. att det var viktigt, att det på ett otvetydigt sätt klarlades, i vilket hänseende säljaren inte ville ansvara för fastighetens beskaffenhet, så att köparen kunde skärpa sin undersökning i detta hänseende. Vidare sades, att en "allmänt hållen generell klausul om att fastigheten säljs i befintligt skick torde därför inte utan vidare frita säljaren från allt ansvar".<sup>25</sup>

Frågan hur friskrivningar skall vara utformade för att åtminstone i princip vara godtagbara har bedömts i några HD-avgöranden.

I rättsfallet NJA 1975 s 545 gällde köpet en villafastighet med en tio år gammal villa. Det fanns ett dolt fel. Enligt köpekontraktet förklarade köparen sig godta fastighetens skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten. HD uttalade bl. a. "att anmärkning ej kan riktas mot kontraktsbestämmelsen för att den skulle sakna klarhet". Jämfört med klausuler som "i befintligt skick" ger klausulen klart besked om att köparen avstår från alla anspråk. HD sade vidare att preciserade uppräkningsklausuler i köpekontrakt av alla mer eller mindre tänkbara fel som säljaren vill frita sig från, inte typiskt sett skulle vara lättare att förstå för en köpare. Även av den anledningen var tydligen den använda klausulen godtagbar.

I rättsfallet NJA 1976 s 217 behandlades en friskrivningsklausul av ungefär samma typ. Friskrivningsklausulen lød: "Fastigheten överlättes i det skick som framgår enl bifogade besiktningsutlåtande ..., vilket utlåtande köparen erkänner sig ha tagit del av vid sina besiktningar av fastigheten. Köparen förklarar sig härmed godtaga fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel och brister i fastigheten." HD fann att felet var dolt (trots att säljaren inte åberopat att felet vore upptäckbart). I målet hade inte gjorts gällande att friskrivningen inte skulle gälla i och för sig, utan frågan gällde om friskrivningen skulle begränsas till att gälla enbart byggnadstekniska brister, eftersom friskrivningen gjordes i anslutning till att besiktningsutlåtandet nämndes. HD slog fast att det inte fanns något utrymme för tvekan om klausulens innebörd. HD fann vidare att friskrivningen var helt generell. Eftersom säljaren ville göra en oinskränkt friskrivning (d. v. s. inte begränsad till vissa egenskaper) och köparen bort förstå detta, tolkades klausulen enligt sin ordalydelse.

Enligt hovrättens mening har HD genom dessa två rättsfall godtagit *påföljdsfriskrivningar*; trots att de är generella är deras *innebörd* klar. Man har också godtagit att en säljare av en äldre villafastighet har ett förståeligt och respektabelt skäl att vilja friskriva sig, så att uppgörelsen mellan parterna är slutligt reglerad redan i avtalet. Man bör dock observera att det i båda rättsfallen rörde sig om två jämbördiga parter (privatpersoner).

Friskrivningar i samband med att näringsidkare säljer fastighet till kon-

<sup>25</sup> Prop 1970:20 del B1 s 212. Uttalandena tyder närmast på att säljaren skulle behöva göra en uppräkning av de egenskaper han inte vill ansvara för. Möjligen kan man av uttalandena också läsa ut en skepsis mot påföljdsfriskrivningar, men det är inte troligt. Däremot är det fullt klart att HD godtagit denna typ av friskrivning, se t. ex. NJA 1975 s 545.

summent behandlar hovrätten i ett särskilt avsnitt, (se avsnitt 7), där samtliga frågor som har med relationen näringsidkare – konsument behandlas.

Prop. 1989/90: 77  
Bilaga 8

## Upplyningsplikt

Hovrätten går nu över till frågan om säljaren kan anses ha någon form av *upplyningsplikt*. Eftersom utredningen enligt hovrättens mening ofullständigt och delvis felaktigt belyser de problem som hänger samman med frågan om upplyningsplikt vill hovrätten försöka ge en helhetsbild.

Undersökningsplikt innebär att den part som har undersökningsplikt bär risken för att ett visst förhållande är *upptäckbart*.

På motsvarande sätt innebär en upplyningsplikt att den part som underlåter att upplysa om ett för honom känt förhållande riskerar att på något sätt bli ansvarig för detta. En *generell* upplyningsplikt för säljaren skulle således innebära att han skulle bli ansvarig för fel som han känt till vid köpet. Undersökningsplikt och upplyningsplikt står således i klart motsatsförhållande till varandra. Om säljaren skulle ha en generell upplyningsplikt, skulle köparens undersökningsplikt ha mycket begränsad räckvidd. Det är hovrättens bestämda uppfattning att säljaren enligt 4:19 JB inte har någon *generell upplyningsplikt*. Relevansbedömningen görs som utgångspunkt enbart med hänsyn till om felet får anses vara upptäckbart eller ej. Det förekommer visserligen ibland i standardkontrakt, bl. a. sådana som mäklare använder, att man i en förtryckt klausul framhåller att parterna är medvetna om sin upplynings- resp undersökningsplikt. Detta återspeglar enligt hovrättens mening inte på ett korrekt sätt vad som får anses vara gällande rätt. Är felet *dolt* är det *relevant*; är felet *upptäckbart* är det inte relevant. Som *utgångspunkt* gör det således varken från eller till om säljaren känt till felet eller ej.

Även om säljaren således som utgångspunkt inte har någon upplyningsplikt, kan det finnas situationer där säljarens vetskap ändå kan ha självständig betydelse i den meningen att det kan ha *viss* inverkan på relevansbedömningen.

Om säljaren gjort en total påföljdsfriskrivning, är felet som utgångspunkt inte relevant. Man kan fråga sig om felet i något fall ändå skall anses vara relevant. I rättsfallet NJA 1975 s 545 (diffussionsspärren) konstaterade HD att säljaren inte känt till felet och slog fast att "om svikligt förfarande eller *därmed likartat förfarande* är ju nu icke fråga".<sup>26</sup> Det "likartade förfarandet" syftar på upplyningsplikt. Om säljaren känt till det dolda felet, skulle friskrivningen saknat verkan; säljaren skulle i så fall ha upplyst köparen om felet (eller annorlunda uttryckt ansvarat för felet just därför att han kände till det). Här har upplyningsplikten en självständig betydelse.

De rättsfall som behandlar rättsverkan av friskrivningar rör påföljdsfriskrivningar. Om det rör sig om en preciserad egenskapsfriskrivning (t. ex. att säljaren friskriver från ansvaret för dricksvattnets kvalitet) rör det sig inte om ett fel över huvud taget, eftersom friskrivningen innebär en

<sup>26</sup> Kursiverat här.

konkretisering i negativ mening: köparen har inte rätt att kräva någon standard *alls* i detta speciella avseende. En sådan friskrivning fungerar ju dessutom som en upplysning i sig. Friskriver man sig från ansvar för dricksvattnets kvalitet, har man ju påpekat att vattnet är dåligt. Generella egenskapsfriskrivningar (av typen "i befintligt skick") behöver man inte alls bry sig om i detta sammanhang, eftersom de saknar rättsverkan.

Hovrätten konstaterar alltså att säljaren har upplysningsplikt vid generella påföljdsfriskrivningar. I dessa fall har upplysningsplikten helt klart en självständig funktion. Dessa fall har över huvud taget inte berörts av utredningen.

Utredningen har däremot uppehållit sig en hel del vid vad som enligt hovrättens mening är nästa fråga, nämligen om säljaren kan anses ha någon upplysningsplikt även i sådana fall då han *inte* friskrivit sig. Det finns tendenser till detta i rättspraxis.

I rättsfallet NJA 1981 s 815 såldes en hundraårig träbyggnad. Felet bestod i att byggnaden var angripen av husbock. Angreppet var såpass tydligt, att det borde ha kunnat upptäckas av köparen. Felet skulle således inte vara relevant. Köparen gjorde emellertid gällande, att säljaren kände till felet eller i vart fall bort misstänka att angreppet fanns. Genom att säljaren inte upplyst om felet, skulle det därför enligt köparens mening vara relevant, trots att det i och för sig var upptäckbart. HD (4 av 5 JustR) slog fast, att säljaren inte känt till felet men kunnat misstänka att någon form av insektsangrepp pågick. Att köparen inte fått upplysning om denna misstanke innebar inte att felet blev relevant. I samband med att HD konstaterade att säljaren inte känt till felet uttalade HD att "varken uppsåtlig eller oaktsam underlåtenhet att lämna upplysning om ett känt förhållande kan alltså förebrås (säljaren)".

Rättsfallet är av stort intresse. Det är således fastslaget, att säljaren inte behöver upplysa köparen om en *misstanke* om fel, när köparen själv kan upptäcka det (och därmed kan man också säga, att säljaren inte behöver följa upp en sådan misstanke och göra någon form av undersökning för köparens räkning). Den omständigheten att felet är upptäckbart avgör frågan; felet är inte relevant. (Är felet dolt, är den aktuella frågan helt ointressant, eftersom felet är relevant just därför att det är dolt). Frågan är dock om HD:s uttalande innebär att säljaren, då han känner till ett förhållande som kan vara av intresse för köparen, måste upplysa om detta, även om det i och för sig är upptäckbart? Det kan verka så. Enligt hovrättens mening får man dock vara försiktig och inte dra några slutsatser e contrario av HD:s dom. Så länge HD inte haft att ta ställning till ett *klart* fall där säljarens vetskap tillmätts självständig betydelse, trots att köparen kunnat upptäcka felet, finns det knappast stöd för att säljaren skulle ha någon generell upplysningsplikt. Utredningen har behandlat rättsfallet.<sup>27</sup> Utredningens kommentar att bristande upplysning om kända förhållanden kan leda till negativa konsekvenser för säljaren saknar uttryckligt stöd i rättsfallet; utredningens antagande bygger på ett motsatsslut.

Om säljaren ålades en viss upplysningsplikt skulle köparens undersök-

<sup>27</sup> Betänkandet, s 46.

ningsplikt i motsvarande mån mildras. Även om en sådan upplysningsplikt leder till en viss överlappning, kan den dock enligt hovrättens mening vara motiverad i *gränzonen* mellan dolda fel och *svårupptäckta* fel.

Det har framförts ett förslag till ändring av lydelsen i 4:19 av ungefär denna innebörd av Carbell. Han går så långt att han påstår att regeln i stort sett redan följer av HD:s praxis, vilket utredningen, som uppenbarligen bygger på Carbells framställning, också gör Carbell (och utredningen)<sup>28</sup> åberopar förutom det nyss nämnda rättsfallet även ett rättsfall från gamla JB:s tid, NJA 1961 s 137 (vartill hänvisas under rubriken till rättsfallet NJA 1981 s 815), enligt vilket säljaren ålades upplysningsplikt. Det rättsfallet saknar enligt hovrättens mening betydelse. Säljaren ansvarade nämligen enligt gamla JB inte ens för dolt fel utan bara för konkreta fel; enda möjligheten att lägga ansvaret på säljaren för det allvarliga fel målet gällde (svek hade inte gjorts gällande i målet) var då att stipulera en upplysningsplikt. Hade målet avgjorts enligt 4:19 JB hade säljaren blivit ansvarig<sup>29</sup> helt enkelt därför att felet ansågs vara dolt; det finns inget klart stöd för att HD ansett att köparen skulle ha kunnat upptäcka felet. Carbell (och utredningen) åberopar även rättsfallet NJA 1981 s 894 som stöd. I rättsfallet lämnade säljaren upplysningar om ett vägbygge "som inte kan anses ge en ens tillnärmelsevis rättvisande bild av förändringens innebörd" utan snarare varit ägnade att minska köparens farhågor om vägarbetenas betydelse. HD fann därför att säljaren inte kunde åberopa att köparen försummat sin undersökningsplikt. Carbell uppfattar detta så att en underlåten upplysning om ett känt förhållande kan väga tyngre än en bristfällig undersökning.<sup>30</sup> Utredningen ansluter sig även på denna punkt.<sup>31</sup> Den framförda åsikten torde inte vara korrekt. Det rör sig enligt hovrättens mening inte om att säljaren skulle vara i och för sig skyldig att upplysa om något som han kände till; det viktiga synes i stället vara att säljaren rent faktiskt lämnat upplysningar, men att dessa gav köparen ett intryck av att felet var bagatellartat. Det rör sig i själva verket om vad man kan kalla lugnande besked från säljaren, som reducerar köparens undersökningsplikt. Om säljaren inte alls berört förhållandet hade köparen varit skyldig att själv ta reda på vad vägbygget kunde innebära för den fastighet han skulle köpa.

Frågan har efter det att Carbell skrev sin uppsats varit uppe till bedömning i ytterligare ett rättsfall, NJA 1985 s 274, som utredningen dock inte har berört.

I detta rättsfall hade säljaren vid försäljningen av ett 70 år gammalt trähus fyllt i en s. k. frågelista, som ofta förekommer vid försäljning via

<sup>28</sup> Till synes i full överensstämmelse med Carbell; se betänkandet, s 43–44 och Carbell, s 178–179.

<sup>29</sup> Se t. ex. Hellner s 51.

<sup>30</sup> Carbell, s 181. Hellner tycks helt ansluta sig till Carbells argumentation, Hellner: Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt, 1984, s 50 f. Även utredningen tycks vara inne på denna linje; betänkandet, s 42–47.

<sup>31</sup> Även på denna punkt synes betänkandet stå i full överensstämmelse med Carbell; se betänkandet s 44–45 och Carbell s 180–181.

mäklare.<sup>32</sup> I frågelista hade säljaren nämnt flera olika defekter. Köparen krävde avdrag p. g. a. omfattande rötskador i ett mellangolv. Säljaren hade själv reparerat golvet ca tio år före köpet, men nämnde inte något om rötskadorna i frågelistan. Köparen gjorde gällande att säljaren inte kunde åberopa bristande undersökning, eftersom denne inte upplyst om sin bristfälliga golvreparation. HD slog fast att det rörde sig om ett gammalt trähus i dåligt skick, att flera fuktskador från takläckage kunde iakttas och att golvet i fråga var uppenbart skadat; köparen hade därför en uppenbar anledning att närmare undersöka skadornas beskaffenhet och omfattning. HD konkluderade: "Med hänsyn till att (säljaren) förklarat att golven var slut och till att det vid besiktningen måste ha framstått som uppenbart att golvet var allvarligt skadat, kan det förhållandet att (säljaren) inte upplyst om reparationen inte medföra att (säljaren) inte skulle äga åberopa att (köparen) eftersatt sin undersökningsplikt."<sup>33</sup>

I det aktuella fallet har HD således gått på den princip som gäller, d. v. s. att relevansen avgörs med hänsyn till köparens undersökningsplikt, trots att säljaren kände till felet. Resultatet är knappast överraskande eftersom det inte rörde sig om ett fel som var svårt upptäcka. Den omständigheten att HD lämnat prövningstillstånd i det nu behandlade fallet, så att det nu endast återstår att ta ställning till ett fall där säljaren har *känt* till ett fel som är *svårt* att upptäcka, tyder dock på att HD är beredd att slå fast att säljaren i *sådana* fall har upplysningsplikt. Det är således först nu, med tillgång till detta nya rättsfall, som man med någorlunda säkerhet kan förutsäga vilken ställning HD kan tänkas ta i ett renodlat fall. Detta antagande bygger dock på ett motsatsslut. Helt säker kan man således inte vara förrän HD avgjort ett mål där säljaren känt till felet och felet varit svårt att upptäcka.

Som hovrätten tidigare framhållit tycks utredningen utgå från att säljaren enligt gällande rätt har en ganska omfattande allmän upplysningsplikt (d. v. s. även i fall då säljaren inte gjort någon generell friskrivning). Som framgår av hovrättens genomgång av praxis har utredningen inte fullgott stöd för detta. Det bör erinras om rättsfallet NJA 1985 s274. Mot denna bakgrund ter sig utredningens uttalanden i specialmotiveringen oklara.<sup>34</sup> Utredningen framhåller att lagförslaget inte innehåller något om upplysningsplikt och påpekar att detta innebär att säljaren inte blir ansvarig för fel som han borde ha misstänkt fanns (vilket stämmer med gällande rätt). När det gäller fel som säljaren känt till, nämner utredningen inget alls om upplysningsplikt (utan hänvisar till svek o. d.). Det är oklart vad utredningen i alla avseenden menar. Det skulle vara en fördel om några klara

<sup>32</sup> I frågelistans ingress uppmanas säljaren att lämna sådana upplysningar om fastigheten som en köpare kan vara intresserad av. I mäklarkontrakten görs ofta en erinran om "upplysnings- resp undersökningsplikten"; huruvida en sådan klausul fanns med framgår inte av rättsfallet. Bruket av frågelistor har kanske uppkommit på grund av att man uppfattat rättsläget så att säljaren skulle ha en allmän upplysningsplikt, vilket inte är fallet.

<sup>33</sup> Den omständigheten att en frågelista förekommer vid ett köp kan eventuellt uppfattas som ett slags enligt kontraktet avtalat åtagande från säljaren att upplysa om de defekter han känner till. Det framgår inte om HD lagt särskild vikt vid att det förekommit en frågelista vid köpet.

<sup>34</sup> Betänkandet, s92.

uttalanden gjordes. Utredningen tar visserligen klart avstånd från att allmän upplysningsplikt skulle vara utgångspunkten; det är bra att utredningen gör denna markering. Frågan är dock om det inte borde markeras något tydligare hur man skall göra avvägningen mellan upplysningsplikt och undersökningsplikt.

Som hovrätten framhållit har säljaren upplysningsplikt vid generella påföljdsfriskrivningar. Om säljaren inte känt till felet skulle friskrivningen således gälla. Det finns dock ytterligare några fall av intresse, som utredningen inte berört, där felet kan bli relevant, trots att säljaren friskrivit sig på ett sätt som är formellt oklanderligt. I rättsfallet 1981 s 400 *godtogs inte*<sup>35</sup> friskrivningen helt enkelt därför att säljaren var fackman som sålde till konsument och det rörde sig om allvarliga konstruktionsfel i arbeten som säljaren själv utfört. I rättsfallet NJA 1983 s 865 *jämkades* en (till sin formulering i och för sig godtagbar) friskrivningsklausul med stöd av 36 § AvtL, varvid flera olika faktorer vägdes in. "Det för sig i målet om en överlåtelse av ett bostadshus från en kommun till privatpersoner. Kommunen har annonserat ut huset som nyrenoverat och moderniserat, och huset har av allt att döma givit spekulanterna intryck av att efter renoveringen hålla en god standard. Köparna har därför otvivelaktigt haft avsevärt fog för att utgå från att byggnaden i vart fall skulle vara i ett acceptabelt skick. Det fel som byggnaden likväl visat sig vara behäftad med är grundläggande och omfattande. Med hänsyn till nu nämnda och övriga omständigheter finner HD att det skulle vara oskäligt att beträffande felet i fråga tillämpa friskrivningsklausulen".

Enligt hovrättens mening bör en så viktig fråga som friskrivningar regleras mera utförligt än utredningen föreslagit.<sup>36</sup> Hovrätten anser vidare att lagförslaget, när det gäller upplysningsplikt, bör innehålla en regel om upplysningsplikt i samband med friskrivning.<sup>37</sup> Vidare bör enligt hovrättens mening det i motiven uttalas att säljaren inte har någon generell upplysningsplikt; särskilt mot bakgrund av att man inte dra några helt säkra slutsatser av de två rättsfall hovrätten anfört framstår det som angeläget med ett klagande uttalande.

#### *Södra Roslags tingsrätt:*

Enligt gällande rätt, så som den har utvecklats i rättspraxis, ställs det mycket höga krav på köparen när det gäller att undersöka fastigheten. Utredningen anser att man som en tumregel bör ställa upp att en köpare av villor och fritidshus i normafallet inte skall behöva tillkalla särskild expertis för en ingående undersökning. Endast i sådana situationer då det finns särskilda varningssignaler kan det rimligen krävas av köparen att han, om han inte själv besitter tillräckliga kunskaper, anlitar särskilda experter för

<sup>35</sup> Jfr Adlerscreutz, Avtalsrätt II, 1978, s 82–83.

<sup>36</sup> Utredningen anser visserligen att det inte finns någon anledning att göra någon ändring i gällande rättsläge; betänkandet, s 81. Detta hindrar ändå inte att gällande rätt kodifieras.

<sup>37</sup> Se hovrättens utkast, 19 d § 1 st.

att undersöka fastigheten. Tingsrätten delar utredningens uppfattning i detta hänseende. Möjligen innebär det en viss uppmjukning av de krav som nu ställs på en köpare när det gäller att undersöka fastigheten.

Prop. 1989/90: 77  
Bilaga 8

#### *Malmö tingsrätt:*

Köparens undersökningsplikt utgör, som framhålls i betänkandet, otvivelaktigt det mest betydelsefulla momentet vid bedömningen av vad köparen har haft anledning att räkna med i fråga om fastighetens skick. Att undersökningsplikten särskilt framhålls i lagtexten har därför sitt värde, även om några närmare anvisningar om hur köparens undersökning skall gå till av naturliga skäl inte kan lämnas. Det bör emellertid påpekas att enligt gällande rätt även andra faktorer än köparens undersökningsplikt kan inverka på bedömningen. Tingsrätten ställer sig därför tveksam till uttalandet på s 92 ö i fråga om säljarens upplysningsplikt, i den mån detta uttalande skall läsas så att säljarens underlåtenhet att upplysa om ett fel aldrig skulle få någon betydelse vid sidan av de fall som kan omfattas av någon ogiltighetsgrund i avtalslagen. Uttalandet synes inte stå i överensstämmelse med formuleringen i lagtexten, där det endast sägs att undersökningsplikten skall vara utgångspunkten vid bedömningen. Denna formulering utesluter inte att även andra omständigheter får tillmätas betydelse. Tingsrätten utgår från att någon ändring i förhållande till gällande rätt inte är åsyftad. För att undvika all oklarhet på denna punkt bör man kanske i 4 kap 19 § första stycket i den föreslagna lagtexten behålla den formulering som nu finns i lagtexten, nämligen "med hänsyn till omständigheterna haft anledning räkna med vid köpet".

#### *Konsumentverket:*

Konsumentverket delar utredningens uppfattning att köparna av villor och fritidshus i normalfallet skall kunna utgå från att deras undersökningsplikt inte är så vittgående att de skall behöva anlita särskilda experter för att undersöka fastigheten. Det är som utredningen påpekar många gånger inte praktiskt genomförbart för köparen att få till stånd någon ingående expertundersökning av fastigheten.

Det är enligt verkets mening tillfredsställande att den föreslagna lagtexten innehåller en i allmänna ordalag formulerad regel om omfattningen av köparens undersökningsplikt. Verket tillstyrker därför förslaget på denna punkt och har i övrigt inga invändningar mot det resonemang som förs under detta avsnitt.

#### *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet:*

Se avsnitt 2.

#### *Byggnadsentreprenörerna:*

När det gäller förvärv av villa och fritidshus bör i normalfallet enligt utredningen inte uppställas krav som innefattar att köparen skall behöva tillkalla särskild expertis för undersökning. Detta skall endast behöva ske i

sådana fall där särskilda "varningssignaler" förekommer. Byggentreprenörerna ifrågasätter det lämpliga i att på detta sätt begränsa undersökningsplikten. Av rättspraxis framgår att köparens undersökningsplikt är mycket långtgående. Detta förhållande torde numera vara välkänt för en bred allmänhet. Om utredningsförslaget går igenom finns risk att denna insikt försvagas. Det är enligt Byggentreprenörerna oklokt att kombinera framhållandet av undersökningsplikten i lagtexten med en försvagning av denna skyldighet. Lagstiftarens signaler bör gå i en och samma riktning.

En markerad undersökningsplikt framhäver också den stora skillnad i betydelse för parterna som råder mellan ett fastighetsköp och köp av exempelvis en TV – apparat.

#### *Svenska kommunförbundet:*

Utredningen föreslår att köparens genom praxis utvecklade undersökningsplikt skall komma till uttryck i lagtext. Styrelsen finner detta positivt särskilt som köpare, när det gäller bostadshus avsett för en eller två familjer, även getts möjlighet att med bindande verkan fullgöra sin undersökningsplikt genom en av parterna utsedd opartisk besiktningsman. Om denna alternativa besiktningsmöjlighet utnyttjas torde antalet tvister angående fel i fastighet i fortsättningen bli färre. Dagens tvister gäller många gånger frågan huruvida köpare borde ha upptäckt ett visst fel. Då den alternativa metoden används blir frågan inte längre aktuell. Dessutom torde metoden "tvinga" säljare att ge varningssignaler om misstänkta fel eftersom det som inte antecknas i protokollet senare blir att betrakta som dolt.

Ett osäkerhetsmoment är hur detaljerade protokollen måste vara eftersom vissa uppenbara bagatellartade brister skall betraktas som synliga trots att de inte antecknats. Ett annat osäkerhetsmoment är att köparen inte kan tilltvinga sig en tillämpning av den alternativa regeln. Det är troligt att en tillämpning inte kommer till stånd då "säljarens marknad" råder.

#### *Sveriges advokatsamfund:*

Det är mindre lämpligt med en inskränkning i undersökningsplikten, som föreslås i motivuttalandet till 19 § (sid 93, 1 och 2 st). Man kan inte ta för givet, att undersökningsplikten ens i "normalfallet" enbart skall kunna fullgöras av köparen själv utan medverkan av särskilt kunnig person. Att fastställa som huvudregel att det räcker med köparens egen undersökning i normalfallet strider delvis mot den föreslagna regeln om besiktning. Denna regel utgår ju ifrån att besiktningen skall ske av särskilt kunnig person. De olika köpeobjekten, har utredningen själv slagit fast, skiljer sig starkt liksom de personliga förutsättningarna för att upptäcka eventuella fel. Av den anledningen bör praxis enligt NJA 1985 sid 871 fortfarande vara vägledande. Det måste vidare anses vara mindre lämpligt, att försöka ändra på gällande praxis enbart genom motivuttalanden, vars rättsliga innebörd man kan tvista om. Rättsläget blir knappast klarare härigenom.

Köparens undersökningsplikt är väsentlig med tanke på ärendets karaktär och allt som går att okulärt inspektera skall beaktas. Därest köparen själv inte är sakkunnig skall mäklare eller låneinstitut föreslå att sakkunnig besiktning utföres.

#### 4 Besiktning

##### *Hovrätten för Västra Sverige:*

För att antalet tvister skall minska föreslår utredningen ett besiktningsförfarande vid köp av en- eller tvåfamiljshus som köps för privat bruk.

Hovrätten finner att ett sådant förfarande kan vara till stor fördel, om reglerna utformas klart och entydigt.

Enligt utredningen skall rättsverkan av en utförd besiktning vara att säljaren ansvarar för fel som inte dokumenterats i besiktningsutlåtande.<sup>38</sup> En alldeles avgörande fråga är därför hur denna dokumentation skall åstadkommas. Utredningen menar att endast "fel som har rättslig relevans" skall antecknas, medan vad utredningen kallar "finishfel" som "är typiska för hart när alla fastigheter"<sup>39</sup> skall hållas utanför. Man nämner som exempel tapetsläpp och ytliga småsprickor i fasad m. m. "En köpare som vill göra gällande att sådana "fel" inte anmärkts i utlåtandet och därför skall omfattas av säljarens ansvar för dolda fel, kan inte vinna framgång". Det anförda visar återigen svårigheterna att behandla denna typ av materia utan ett enhetligt felbegrepp.<sup>40</sup> Det är gott och väl att man i utlåtandet dokumenterar sådana defekter, som man redan vid besiktningen (köpet) kan konstatera är fel i köprättslig mening. Det är oftast inte dessa som ställer till problem, när man skall ta ställning till undersökningspliktens omfattning. Det är de fall då det finns *symtom på fel*, som är de besvärliga. Det är därför väl så viktigt att man i utlåtandet dokumenterar sådana symtom. De exempel som utredningen menar inte skall dokumenteras är *ofia* sådana smådefekter som faller utanför felbegreppet, *men* det kan ibland vara svårt att dra gränsen mellan smådefekter och symtom på fel. Ett tapetsläpp kan lika väl bero på dålig uppsättning som på att ytan bakom tapeten är fuktig. En ytlig spricka i en fasad kan lika gärna bero på att putsen har en s. k. torrspricka (som inte är allvarlig) som att det nyss har börjat uppkomma spänningar i den bakomliggande tegelmuren.

Vill man tolka utredningens uttalande välvilligt, kan man uppfatta det så att man skall hålla sådana småskavanker, som inte samtidigt är symtom på fel, utanför protokollet. Det bör i så fall betonas att besiktningsmannen i utlåtandet skall dokumentera inte bara sådana defekter som i sig är redan utbildade fel, utan även sådana defekter som är symtom på fel som redan

<sup>38</sup> Betänkandet, s 99. På ett annat ställe, s 723 st, verkar utredningen mena det motsatta, då man framhåller att säljaren undantagsvis inte skulle kunna bli ansvarig trots att felet inte anmärkts i utlåtandet.

<sup>39</sup> Skall väl vara byggnader.

<sup>40</sup> De "fel" utredningen talar om, skulle med den av hovrätten föreslagna terminologin inte kallas för fel; genom att sålunda inte använda termen fel på dessa bristfälligheter, markeras att säljaren inte ansvarar.

uppkommit eller är i något tidigare utvecklingsstadium. När det gäller symtom på fel är det således mycket viktigt besiktningssmannen utförligt motiverar vad symtomet kan indikera.

Hovrätten anser vidare att rättsverkan av besiktningen måste uttryckas mycket klarare i lagtexten. Skall utlåtandet ha betydelse som processuell presumtion,<sup>41</sup> som skall kunna motbevisas, eller skall det ha karaktär av exklusivt bevismedel?<sup>42</sup> Vidare måste man klart precisera vilka felanspråk som står kvar och vilka som faller bort. Om det i besiktningens utlåtandet angetts att ett symtom indikerar ett visst fel, kan man fråga sig om köparen är förhindrad att återropa fel, då det senare visar sig att det i själva verket rör sig om ett annat och kanske allvarigare fel.

Hovrätten återkommer till detta i anslutning till hovrättens utkast till lagtext.

Hovrätten går nu över till frågor som rör besiktningssmannens *kompetens*, hur besiktningssmannen skall utses och andra spörsmål som har samband därmed.

Utredningen framhåller att besiktningssmannen skall vara erfaren och opartisk. Om någotdera av dessa krav i efterhand visar sig inte vara uppfyllt, skall man bortse från utlåtandet och i händelse av tvist falla tillbaka på den vanliga huvudregeln om köparens undersökningsplikt.<sup>43</sup> Utredningen framhåller att bedömningen i så fall skall vara mera förmånlig för köparen, om besiktningssmannen varit partisk till säljarens förmån. Hur skulle han kunna vara det? Genom att i utlåtandet påpeka fel som han så att säga "anteciperat". I så fall skulle visserligen inte säljaren bli ansvarig, men köparen skulle å andra sidan antingen pruta eller låta bli att köpa fastigheten. Skulle han kunna vara partisk genom att inte anmärka fel? I så fall blir ju säljaren ansvarig, eftersom felet inte anmärkts. Vad har utredningen tänkt på? Om man skall bortse från utlåtandet därför att besiktningssmannen varit oerfaren, skall köparen inte ha samma förmåner, enligt utredningen, utom möjligen då säljaren själv valt ut besiktningssmannen och övertalat köparen att godta denne. I det senare alternativet är det tydligen säljaren som vill underkänna utlåtandet, eftersom man kan förmoda att besiktningssmannen på grund av sin oerfarenhet inte upptäckt så mycket som han bort. Man kan då fråga sig varför säljaren över huvud taget skall kunna få utlåtandet underkänt i detta fall, då han själv verkat för att den aktuella besiktningssmannen skulle utföra besiktningen?

Förslaget verkar i dessa delar mindre lyckat, inte minst mot bakgrund av att köparen kan komma i underläge.<sup>44</sup> Innebörden av vad utredningen anfört blir lätt att, då en tvist om fel seglar upp, parternas argumentation förskjuts till att i stället gälla frågan om besiktningssmannens kompetens och opartiskhet. När det gäller frågan om *kompetens* bör det enligt hovrättens mening räcka med att parterna varit överens om att den aktuella besiktningssmannen skulle utföra besiktningen. Den säljare som har besikt-

<sup>41</sup> Jfr t. ex. hyresnämnds yttrande enligt 12:57 a 2 st JB, som skall ha presumtionsverkan i processen i fastighetsdomstolen.

<sup>42</sup> Jfr t. ex. besiktningens utlåtande enligt 7:20 AB 72.

<sup>43</sup> Betänkandet, s 96.

<sup>44</sup> Betänkandet, s 97.

ningsutlåtandets rättsverkningar klara för sig, ser i eget intresse till att man utser en tillräckligt kompetent besiktningsman. När det gäller frågan om *opartiskhet* kan — som hovrätten visat — en besiktningsman knappast vara partisk till säljarens förmån. Däremot kan en besiktningsman naturligtvis vara partisk till förmån för köparen, t. ex. genom att inte ta upp fel som i och för sig kunnat upptäckas. Detta kan å andra sidan säljaren råda bot på (liksom då besiktningsmannen är slarvig<sup>45</sup>) antingen genom att själv medverka vid besiktningen och visa på fel eller genom att i efterhand — men naturligtvis före köpet<sup>46</sup> — komplettera utlåtandet. Även i detta fall kan man således ifrågasätta om det är en lämplig rättsföljd att man skall bortse från utlåtandet.

Utredningen framhåller att köparens skall behandlas förmånligare när det gäller undersökningsplikten, om säljaren inte velat gå med på besiktning genom besiktningsman. Detta verkar vara en egendomlig konsekvens. I allmänhet är besiktningen till fördel för säljaren — åtminstone i så måtto att en grundligt utförd besiktning minskar risken för att säljaren längre fram skall bli ansvarig för dolda fel. Att säljaren av någon anledning inte vill medverka tillbesiktning, motiverar inte att köparens undersökningsplikt reduceras.

Utredningen framhåller att den part som begär besiktning självfallet skall stå för *kostnaden*. Hovrätten delar inte utredningens uppfattning, som tycks grundad på att den som är *uppdragsgivare* skall stå för kostnaden. Det verkar enligt hovrättens mening vara mindre viktigt vem av parterna som i det särskilda fallet är uppdragsgivare. Viktigare måste vara att besiktningen genomförs bara om båda parter är överens om detta. Besiktningen kan sägas ligga lika mycket i bådats intresse — med tanke på att man kan undvika framtida tvist — och då är det rimligare att kostnaden delas lika. I vart fall bör dessa frågor övervägas mera noggrant än utredningen gjort. Därvid bör beaktas två olika praktiska situationer. I det ena fallet kan besiktningsutlåtandet komma att omfatta så många fel att köparen föredrar att avstå från att ingå avtal; i det andra fallet ingår parterna köpeavtal. Vem av parterna skall stå för kostnaderna i de båda fallen?

#### *Södra Roslags tingsrätt:*

I flertalet mål om fel i fastighet är frågan huruvida köparen har fullgjort sin undersökningsplikt uppe till bedömande. Att desarmera undersökningsplikten genom ett besiktningsutlåtande på sätt utredningen har föreslagit skulle framför allt kunna föra med sig att antalet mål om fel i fastighet minskade, men även att tvisterna förenklades. Tingsrätten välkomnar därför förslaget.

Utredningen har i sitt förslag begränsat möjligheten att fullgöra under-

<sup>45</sup> Säljaren förutsätts få ta konsekvenserna av att besiktningsmannen gör en slarvig besiktning; betänkandet, s 100.

<sup>46</sup> Utredningen pekar på möjligheten för säljaren att i efterhand komplettera utlåtandet, men är märkligt vag när det gäller tidpunkten; betänkandet, s 99.

sökningsplikten genom ett besiktningsutlåtande till att gälla överlåtelse av bostadsfastigheter för en eller två familjer. Som utredningen själv framhåller är detta ingen självklar begränsning. Enligt tingsrättens mening saknas anledning att göra denna begränsning. Den föreslagna regeln bör därför gälla alla fastighetsöverlåtelse.

Vid överlåtelse av hyresfastigheter och andra kommersiella fastigheter torde, som utredningen också påpekar, bruket att anlita besiktningsmän vara etablerat. Att även i dessa sammanhang låta ett av en opartisk besiktningsman utfärdat utlåtande desarmera undersökningsplikten måste bara vara till fördel, även om tvister i dessa fall sällan förekommer.

Frågan om en köpare har fullgjort sin undersökningsplikt kan också komma upp i fall där t ex privatpersoner köper en obebyggd tomt för att på denna uppföra ett bostadshus. Tingsrätten har nyligen avgjort ett sådant mål om fel i fastighet. Felet påstods bestå i bl a att markens beskaffenhet avvek från vad köparen hade haft anledning räkna med (omfattande lerförekomst som fördrade grunden). Frågan i målet var bl a om köparen hade eftersatt sin undersökningsplikt genom att t ex inte föranstalta om en geoteknisk undersökning. Även i sådana fall kan en desarmeringsregel vara av värde.

Ytterligare ett skäl till att inte begränsa hjälpregeln till att avse bostadsfastigheter för en eller två familjer är att jordabalken enligt tingsrättens mening bör innehålla regler som gäller förvärv av i princip alla slags fastigheter. Därtill kommer att en generell regel också kan komma att medverka till att besiktning kommer till stånd i så många fall som det är praktiskt möjligt.

#### *Malmö tingsrätt:*

Tingsrätten delar utredningens bedömning att de föreslagna bestämmelserna om besiktning kan bidra till att nedbringa antalet tvister eller begränsa deras omfattning. Redan för närvarande är det inte ovanligt att en besiktning äger rum före köp av en fastighet. Det ligger ju i köparens intresse att härigenom dels bilda sig en uppfattning om fastighetens skick, dels fullgöra sin undersökningsplikt med den verkan detta kan ha vid eventuellt senare uppdagade fel. Med de i utredningen föreslagna reglerna om besiktning kommer det, mera än vad som för närvarande är fallet, att ligga i säljarens intresse att en noggrann besiktning utförs, eftersom säljaren i regel kommer att få bära ansvaret för fel som inte har upptäckts vid besiktningen. Eftersom besiktningen härigenom kommer att bli en angelägenhet för både köpare och säljare torde frågan om besiktningsförrättarens opartiskhet och erfarenhet sällan leda till några komplikationer. Båda parter kan förväntas tillse att den som anlitas för besiktningen både är opartisk och besitter erforderlig kompetens för uppdraget.

Mot bakgrund av vad som har sagts nu kan det ifrågasättas om lagen bör innehålla ett krav på erfarenhet och opartiskhet. Det förutsätts att besiktningsmannen har godtagits av säljaren och köparen. De har möjlighet att dessförinnan kontrollera hans opartiskhet och kompetens. Deras frivilliga avtal att godta en person som besiktningsman bör då också anses innefatta

ett godkännande av besiktningsmannens opartiskhet och kompetens. Att besiktningsmannen under vissa förhållanden bör kunna åläggas skadeståndsansvar har utredningen nämnt på s 100. Den av utredningen föreslagna regleringen kan tänkas leda till att den part som besiktningen är till nackdel för, d v s säljaren, kan bli benägen att göra gällande att besiktningsmannen tex var partisk, med ett antal tvister vid domstolarna som följd. En annan omständighet som talar mot den föreslagna ordningen är de olägenheter som kan drabba en köpare som helt har förlitat sig på besiktningen, när denna blir utan verkan.

Som utredningen anför (s 89) har i rättspraxis antagits att ett sådant förhållande som att en fastighet efter köpslutet har utsatts för opåräknade trafikstörningar skall bedömas enligt bestämmelserna om faktiskt fel i fastigheten. Utredningen anför vidare att de regler i förslaget som handlar om köparens undersökningsplikt (19 § 2 och 3 st) är utformade med sikte på faktiska fel utan att utredningen därmed avsett att få till stånd en ändring i den rättslillämpning som kommit till uttryck i NJA 1981 s 894. En besiktningsman enligt 19 § 3 st förväntas emellertid knappast undersöka förefintligheten av sådana fel. Om ett sådant fel inte anges i hans utlåtande medför lagtexten att säljaren svarar för felet även om köparen genom en mycket enkel undersökning börde ha upptäckt detta. Om ett besiktningsutlåtande föreligger bör detta endast medföra att köparen har fullgjort sin undersökningsplikt såvitt avser egentliga faktiska fel.

Tingsrätten delar inte utredningens uppfattning på s 97 n att köparens undersökningsplikt skulle begränsas av det förhållandet att säljaren inte vill medverka till en besiktning. En sådan ovilja hos säljaren bör väl snarare fungera som en varningssignal för köparen som motiverar att han eller hon gör en särskilt noggrann undersökning.

#### *Konsumentverket:*

Utredningen förslår en "hjälpregel" av innebörd att köparen skall anses ha fullgjort sin undersökningsplikt, om en privat brukad bostadsfastighet för en eller två familjer besiktigats av en opartisk och i byggnadstekniska frågor erfaren person som före köpet avgett ett skriftligt utlåtande över besiktningen vilket varit tillgängligt för båda parter.

Konsumentverket anser att förslaget i denna del i och för sig är principiellt tilltalande men vill ifrågasätta om den föreslagna regeln kommer att få någon större praktisk betydelse. Det är nämligen mycket vanligt, särskilt i storstadregioner med ofta stor efterfrågan på bostadshus, att husköp sker snabbt och att det därför inte är praktiskt möjligt för köparen att fullgöra sin undersökningsplikt genom att föranstalta om besiktning av fastigheten.

Härutöver vill konsumentverket framföra följande synpunkter i besiktningsfrågan.

Den föreslagna "hjälpregeln" i 19 § tredje stycket avses stimulera parterna till att gemensamt se till att köparens undersökningsplikt fullgörs (s 94). I linje med resonemanget ovan om att regeln inte torde komma att få någon större praktisk betydelse får dock antas att säljaren normalt inte kommer att vara särskilt intresserad av att en besiktning kommer till

stånd. Därtill torde inte sällan uppkomma den av utredningen ej berörda situationen att det finns flera husspekulanter och att man kan få svårt — inte minst av kostnadsskäl — att enas om vilken av dessa som skall träffa en överenskommelse med säljaren om besiktning.

Många av de komplikationer som här antytts skulle kunna undvikas om säljaren ensidigt låter utföra en besiktning och ställer resultatet av denna till samtliga spekulanter till förfogande. Ett sådant förfarande kan knappast skada köparens intressen. Om det i besiktningsutlåtandet redovisas fel i fastigheten, påverkas normalt det offererade priset i sänkande riktning. Om fel som inte redovisats senare upptäcks i fastigheten har man att utgå från att det är fråga om ett dolt fel för vilket säljaren är ansvarig.

Det anförda leder enligt konsumentverkets uppfattning till slutsatsen att besiktningsförfarandet kommer att få en vidare tillämpning än med utredningens förslag om säljaren finner det vara bäst förenligt med sina intressen att låta utföra en besiktning vars resultat kan tillhandahållas presumtiva köpare av fastigheten. På vilka sätt man bör gå tillväga för att stimulera säljarna till att föranstalta om besiktning bör övervägas närmare.

Till saken hör vidare att under senare år har frågan om besiktning av äldre hus aktualiserats av andra skäl än de som utredningen har haft att ta ställning till. I betänkandet (SOU 1987:68) Elhushållning på 1990-talet föreslår sålunda elanvändningsdelegationen att frågan om energibesiktning av äldre småhus utreds. Utredningen bör enligt delegationen syfta till att dels få fram ett system med energideklaration av sådana hus, dels göra energibesiktningen till en förutsättning för att statliga lån skall kunna utgå vid ombyggnad.

Konsumentverket har i sitt yttrande över nämnda betänkande understrukit betydelsen av att frågan om besiktning och deklaration av äldre hus utreds skyndsamt och med beaktande av olika informationsbehov. I yttrandet har verket vidare framhållit att det är viktigt att man i sammanhanget ser energibesiktningen som en integrerad del av andra besiktningsbehov (bl a avseende radon).

Konsumentverket får dessutom hänvisa till verkets yttrande över småhusköpsutredningens betänkande om förvärv av nya småhus. Där förordas på anförda skäl att besiktningsfrågan utreds ytterligare.

#### *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet:*

De i avsnitt 2 utvecklade problemen återkommer i utredningens förslag att det i 4:19 skall införas ett nytt tredje stycke. Den nya regeln avser köp av småhusfastighet och stadgar att köparen skall "anses ha fullgjort sin undersökningsplikt enligt andra stycket" om fastigheten besiktigats, under förutsättning att parterna godtagit besiktningsmannen och att utlåtandet varit tillgängligt för dem före köpet.

Utredningens tanke är att en sådan besiktning skall vara till nytta för båda parterna genom att alla upptäckbara brister blir klarlagda. För köparen skall den därtill ge det särskilda skyddet att de brister som besiktningsmannen inte redovisar kommer att anses oupptäckbara. På så vis "desarmerar" man köparens undersökningsplikt (s. 94yn). Utredningen säger

själv på några ställen (s 72x, 98öf) att detta innebär att säljaren blir ansvarig för de eventuella fel som senare upptäcks. Ett så kategoriskt uttalande skulle i och för sig vara logiskt om man utgår från att utredningens förslag till utformning av de två första styckena av § 19 innebär att rekvisitet upptäckbart — oupptäckbart (köparens undersökningsplikt) blir det enda som avgör säljarens ansvar när garanti saknas. Ett sådant innehåll i reglerna skulle emellertid ge orimliga resultat. Utredningen anger själv två undantag: Säljaren kan slippa ansvar för brister som besiktningsmannen inte redovisat, om säljaren påpekat bristen för köparen eller om köparen själv råkat upptäcka den (s. 72m, 99xm). Trots att de bristerna enligt det föreslagna tredje stycket skall anses "oupptäckbara" eftersom de inte finns med i besiktningsmannens utlåtande, skall alltså enligt utredningen sådana omständigheter kunna styra — och minska — köparens skydd. Ett viktigt problem blir då om säljaren skall ha möjlighet att återropa även omständigheter av annat slag för att gå fri från ansvar för brister som besiktningsmannen inte redovisat. Hit hör tex sådant som att husets ålder eller allmänna skick medför att allvarliga men kanske svårupptäckta brister måste anses väntade. Ett annat fall kan vara det att säljaren berättar för köparen att han misstänker att det finns ett visst fel i byggnaden men att den misstanken endast skulle kunna undanröjas genom en orimligt kostsam eller rentav värd förstörande undersökning. Enligt den innebörd 4: 19 hittills haft skulle säljaren genom att återropa sådana omständigheter kunna gå fri från felansvar trots att felet inte var upptäckbart när köpet ingicks. Frågan är nu om utredningen menat att säljaren skall få återropa sådana invändningar mot felansvaret när besiktningsutlåtandet inte redovisar det fel som senare upptäcks. Det rör sig ju här om "omständigheter" som enligt förslaget till nytt andra stycke av § 19 skall styra omfattningen av köparens "undersökningsplikt" och den undersökningsplikten skall ju enligt förslaget vara uppfylld genom besiktningen. Skall man då anse att de "omständigheterna" är uppfylld genom besiktningen? Eller skall man säga att omständigheterna får återropas *två gånger* av säljaren, dels för att bygga upp ett högt krav på köparens undersökning, dels för att motivera en rimlig (låg) nivå på den kvalitet köparen haft anledning räkna med? Eller bör det möjligen vara så att säljaren har rätt att grunda sina invändningar på sådana omständigheter som inte varit tillgängliga för besiktningsmannen, tex att säljaren sagt något till köparen innan köpet ingicks? Utan att dessa problem om relationen mellan de två rekvisiten blivit närmare utredda och besvarade, är det inte rimligt att utredningens förslag till ett tredje stycke av § 19 accepteras.

Förslaget i tredje stycket är oklart och föranleder frågor även i andra viktiga avseenden. Skall besiktningsmannen göra en juridisk bedömning av de brister han upptäcker och endast redovisa dem han anser vara rättsligt relevanta (jfr s. 98y)? Skall besiktningsmannen enbart redovisa de bristfälligheter han upptäcker eller skall han också beskriva fastigheten i övrigt och därvid ange sådana brister som han visserligen inte upptäckt men på grund av föreliggande omständigheter misstänker kunna finnas? Skall han vidare generellt utveckla vilken kvalitet i olika avseenden man med hänsyn till omständigheterna har anledning att räkna med? Hur

ingående skall hans undersökning vara? Skall den styras av samtliga tillgängliga omständigheter och därmed i många fall innebära att han gör stora ingrepp i byggnader och annat? Hur förfar han om säljaren vägrar honom att göra den ingripande undersökning han på viss punkt anser nödvändig? Det kan t.ex. gälla att i 700-talshus, uppfört av massiva timmerstockar. Besiktningsmannen misstänker att stockarna blivit murkna i sitt inre efter så många år men säljaren förbjuder honom att borra i dem. Skall han då i utlåtandet redovisa sin egen motivering och säljarens vägran? Vilken verkan får detta i så fall för säljarens felansvar? Hur lång tid får gå mellan besiktningen och dagen för köpeavtalet för att besiktningen skall ges den verkan utredningen föreslår? Dessa och andra problem med anledning av förslaget om besiktning är inte klarlagda av utredningen.

Ett av utredningens – vällovliga – motiv är att man med den föreslagna ordningen med besiktning skulle slippa alla tvister vid domstolar om omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om parterna använder utredningens metod med besiktning, får man emellertid räkna med att det i gengäld tillkommer nya möjligheter till tvister. Säljaren kan t.ex. påstå att besiktningsmannen inte uppfyllt lagens krav på opartiskhet och erfarenhet. Trots att säljaren godkänt besiktningsmannen tycks nämligen utredningen (s. 97x) anse att sådan anmärkning kan leda till att besiktningen blir utan verkan. Han kan vidare tänkas åberopa och söka bevisa att köparen upptäckt felet innan köpeavtalet undertecknades. Säljaren kan därtill – som nyss redovisats – söka göra gällande att det fel som senare upptäckts inte avviker från den kvalitetsnivå som med hänsyn till omständigheterna var rimligt att köparen väntade sig vid köpet. Slutligen kan man fråga sig i vilken utsträckning den föreslagna ordningen med besiktningsman kommer att begagnas. Säljaren kan ju lätt få intrycket att den föreslagna besiktningen enbart är till hans nackdel. Den blir kostsam (några tusen kronor). Den hjälper köparen att uppdaga de brister i fastigheten som köparen efter köpet inte kan ställa säljaren till svars för och den ökar säljarens ansvar för de brister som besiktningsmannen inte upptäcker. I de fall där säljaren inte anlitar en mäklare som kan ge goda råd är det därför risk att utredningen har en orealistisk förhoppning när den uttalar att de föreslagna reglerna kommer att stimulera både säljare och köpare att använda metoden med besiktningsman.

#### Slutsats om JB 4:19

Det nu sagda och vad som anförts i avsnitt 2 leder till att utredningens förslag till ny utformning av JB 4:19 i nu befintligt skick *inte kan tillstyrkas*. Om en ny och utförligare utformning skall genomföras för lagregeln om ansvar för faktiska fel utan garanti, kan den utförligare lydelsen inte inriktas enbart på att sortera bort bristfälligheter som kan anses upptäckbara för köparen vid köpet. Den måste också – och först – markera att felansvaret endast gäller bristfälligheter som utgör avvikelser från den kvalitetsnivå som kan anses ha varit rimligt väntad för köparen vid köpet.

Om en förbättring av konsumentskyddet anses önskvärd på detta område, kan detta sannolikt uppnås enklast genom medverkan av fastighets-

mäklarna. Redan nu förekommer det i stor utsträckning att mäklarna uppfyller sin skyldighet enligt fastighetsmäklarlagen att i konsumentfallet tillhandahålla objektsbeskrivning (§ 12) genom att de anlitar en opartisk sakkunnig för besiktning och värdering av fastigheten. Genom riktlinjeförhandlingar mellan konsumentverket och mäklarnas organisationer kan det kanske visa sig möjligt att nå fram till att köparen av äldre småhus i flertalet fall kommer att ha tillgång till en sådan besiktning och värdering innan köpeavtal ingås.

#### *Byggentreprenörerna:*

Utredningens förslag att köparens undersökningsplikt i vissa fall kan ersättas av en besiktning är enligt Byggentreprenörerna bra, dock bör regeln utformas med större omsorg. Sålunda bör det klarare framgå vilka krav som skall ställas på besiktningsförrättaren, vad besiktningsutlåtandet skall innehålla och vad som i övrigt bör iakttas för att besiktningen skall kunna ta över undersökningsplikten.

I sammanhanget kan noteras att det positiva i utredningens förslag begränsas av utredningens angivna uppfattning att en besiktning normalt ej skall vara nödvändig.

#### *Småföretagens riksorganisation:*

Rättsverkningarna av att anlita en opartisk besiktningsman vid ett köp har, enligt vad utredningen själv anger, den effekten att ett fel som senare upptäcks i fastigheten anses som ett dolt fel. Säljaren ansvarar för sådant fel. Det ligger därför i köparens intresse att en undersökning av en opartisk besiktningsman kommer till stånd. Säljaren har på motsvarande grunder ett mindre intresse av en sådan undersökning. Därigenom finns en risk för en utveckling där opartiska besiktningsmän inte kommer att anlitas regelmässigt vid småhusköp. Enligt organisationens mening finns det skäl att överväga om regeln bör vara mer ömsesidig i sina rättsverkningar för både köpare och säljare. Exempelvis kunde den sakkunniges besiktning tillmätas betydelse även när det gäller de krav på information om fastighetens skick som åvilar säljaren.

#### *Svenska kommunförbundet:*

Se avsnitt 3.

#### *Sveriges advokatsamfund:*

Se avsnitt 5.

#### *Sveriges villaägareförbund:*

Kommittén föreslår särskilda lagregler om besiktning vid köp av en- och tvåfamiljshus. Samtidigt bör enligt kommittén ansvaret för så kallade fel på

det sätt som är fallet enligt gällande rätt också i fortsättningen ligga på säljaren. Denne skall dock — bortsett från de fall då han är näringsidkare — kunna friskriva sig från felansvaret. Denna lösning har den nackdelen att köparen kan komma i ett underläge vid de tillfällen och inom de områden där det råder vad man kallar "säljarens marknad". Detta var fallet under stora delar av 70-talet och har nu på nytt börjat uppkomma särskilt i storstadsområdena. Säljarens intresse av att medverka till en besiktning i dessa fall kan förmodas vara ringa. Köparens möjlighet att själv eller med hjälp av expert göra en noggrann besiktning av fastigheten blir därmed inte så mycket värd i praktiken, eftersom en sådan besiktning ofrånkomligen tar viss tid i anspråk, och säljaren kan välja att sälja till en köpare som inte ställer krav på sådan besiktning. Därtill kommer att det givetvis inte är rationellt att alla spekulanter av ett småhus — de kan vara många — själva låter utföra och bekosta en egen besiktning.

Förbundet anser därför att det skulle medföra vissa fördelar med en ordning, där säljaren medverkar till att en besiktning kommer till stånd, och att besiktningshandlingen ställs till alla spekulanters förfogande. Vid anlitan av fastighetsmäklare kan en lämplig lösning vara, att mäklaren medverkar till att besiktningen utföres och att kostnaden inbegrips i mäklararvodet. En sådan ordning torde redan nu ofta tillämpas av vissa fastighetsmäklare.

Frågan gäller nu, hur en sådan lämpligare ordning skall kunna uppnås. Förbundet avvisar en lösning som innebär ett formligt tvång för säljaren att tillhandahålla en besiktning. Det skulle vara helt oacceptabelt, eftersom fråga är om ett rättsförhållande mellan två parter, som båda är konsumenter. En lösning som innebär väsentliga begränsningar i dispositionsfriheten då det gäller friskrivning för ansvaret för dolda fel kan heller inte godtas av liknande skäl.

Förbundet anser dock, att en ordning där det på säljaren läggs ett något större ansvar än vad som blir fallet vid kommitténs förslag bör övervägas och utredas närmare innan definitivt ståndpunkt tas.

Ett särskilt problem kan uppkomma om den anlitate experten brustit i sitt arbete och fel som bort konstateras ej uppmärksammas och därigenom inte heller dokumenterats. Ansvaret för sådana brister bör ligga på den anlitate experten/företaget, som normalt bör ha en ansvarsförsäkring till eget och till säljarens och köparens skydd (jfr NJA 1987:692).

Det är självfallet angeläget, att — oavsett vilken lösning som väljs — proceduren inte blir för omständlig och kostsam. Besiktningens omfattning bör därför anpassas efter omständigheterna. För helt nya hus torde besiktningshandlingen kunna bli mycket enkel, och för hus av mindre värde torde också en mera summarisk beskrivning vara tillfyllest.

#### *Riksförbundet Vi i småhus:*

I 4 kap 19 § tredje stycket fastslås när en köpare anses ha fullgjort sin undersökningsplikt — fastigheten besiktigats av en opartisk och i byggnadstekniska frågor erfaren person, som godtagits av säljaren och köparen.

Detta är bra och torde medföra att upptäcka fel som säljaren har ansvar för i de flesta fall kommer att åtgärdas utan rättsliga processer.

Ett kanske ännu bättre sätt hade varit att föreskriva någon form av obligatorisk besiktning.

Elanvändningsdelegationen har i sitt betänkande (SOU 1987:68) föreslagit att man utreder förutsättningarna med en obligatorisk besiktning av småhus vid försäljning. (Se sammanfattningen sid 9). Vi hänvisar till vårt yttrande över betänkandet.

Vi föreslår därför att förutsättningarna för en obligatorisk undersökning i samband med ägarbyte bör närmare utredas.

Idag sker i många fall

*dels* en värderingsbesiktning genom säljarens försorg för att fastställa rätt försäljningspris

*dels* en besiktning (undersökning) av köparen före köpet och

*dels* en besiktning för utfärdande av värderingsintyg för lån i bankinstitut.

De här uppräknade tre olika besiktningarna bör kunna ersättas med en obligatorisk besiktning. Besiktningen skall då utföras av en kompetent (auktoriserad) besiktningsman med det ansvar som anges i delbetänkandet på sid 100. Förfarandet bör medföra i de allra flesta fall totalt lägre besiktningskostnader per avslutad försäljning.

#### *Sveriges fastighetsmäklarsamfund:*

I 3:e stycket i den föreslagna lagtexten anvisar utredningen en metod som innebär att en köpare skall anses ha fullgjort sin undersökningsplikt. Metoden går ut på att såväl köpare som säljare skall godta besiktningsmannen och att denna skall lämna ett skriftligt utlåtande.

Besiktningen anses innebära att köparen fullgjort sin undersökningsplikt och att de fel som därefter upptäcks skall betraktas som dolda, för vilka säljaren svarar.

Det föreslagna förfarandet innebär en förskjutning av ansvaret för fel i fastigheten från köparen till säljaren. Brister i undersökningsplikten drabbar enligt gällande lag köparen, även om en besiktningsman av okunnighet eller oaksamhet utför en dålig besiktning.

Enligt förslaget kommer brister i ett besiktningsutlåtande, beroende på bl a okunnighet eller ofullständig bersiktning m m att drabba säljaren, eftersom de fel som besiktningsmannen inte kunnat upptäcka vid sin första besiktning skall betraktas såsom dolda.

Genom den anvisade vägen, kan en köpare skydda sig nästan totalt, medan säljaren hamnar i en ökande ekonomisk risksituation. Det bör naturligtvis i sammanhanget understrykas att grundregeln uppenbarligen fortfarande är att en fastighet säljs i ett befintligt skick, vilket innebär att den säljs med de fel och brister, som en normal köpare, objektivt har anledning att förvänta sig med hänsyn till fastighetens skick, ålder m m.

Det nuvarande lagförslaget kan också komma att innebära, att köparen får ta på sig kostnaden för besiktningen såsom en inköpskostnad, vilken

alltid drabbar köparen när han är intresserad av en fastighet och vill skydda sig för ekonomiska risker.

När flera köpare uppträder som spekulanter på en och samma fastighet kommer ev flertal besiktningar att ske för var och en av dessa spekulanter.

Utredningens förslag är inte bra i denna del, utan bör enligt Mäklarsamfundets uppfattning omarbetas.

Vi vill därför föreslå, att säljaren skall uppdraga åt en besiktningsman att besiktiga hans fastighet och om parterna, så överenskommit tillhanda-hålla denna besiktning för köparen såsom ett underlag för köparens beslut att förvärva fastigheten.

Det är mycket viktigt att säljaren är uppdragsgivare till besiktningsmannen, eftersom fel och brister i besiktningen kommer att drabba säljaren. Säljaren kommer då också att vara den som har nytta av att upplysa besiktningsmannen om alla fel och brister som han känner till, eftersom säljarens enda skydd mot ev krav på nedsättning av köpeskillingen i framtiden är att felet angivits i besiktningen.

I det fallet att säljaren är uppdragsgivare till besiktningsmannen kan också säljaren regressvis på besiktningsmannen överföra sådana fel som besiktningsmannen borde ha upptäckt vid genomförandet av sin undersökning.

Det är därför mycket angeläget att man, som tidigare påpekats kräver att besiktningsmannen har en ansvarsförsäkring som kan täcka ev skadestånd gentemot uppdragsgivaren.

Eftersom gränsen för säljaren resp köparens ansvar förskjuts över å säljaren, är det också säljaren som i första hand bör välja en skicklig besiktningsman. Besiktningsmannens duglighet och yrkeskunskap är mycket väsentlig för säljaren. Då säljaren om lagförslaget genomföres kommer att få svara för fel och brist i besiktningens utförande.

En annan konsekvens av att säljaren är beställare av besiktningen, är att en säljare som en gång genomfört en besiktning också får upplysningsplikt gentemot alla senare tillkommande spekulanter betr fel och brister som framkommit i fastigheten genom besiktningen.

Instrumentet som upprättats av besiktningsmannen, bör vara säljarens egendom, så att denne kan disponera över dokumentet utan inskränkingar.

Den situationen kan mycket väl uppkomma, att säljaren kategoriskt vägrar medverka till besiktningar och det är då naturligt att detta också påverkar det pris säljaren får för sin egendom.

Nuvarande rättspraxis har medfört att säljaren inte har något större intresse av att medverka till att en besiktning genomförs, eftersom man i de flesta fall efteråt kan konstatera att förekommande fel i fastigheter, borde ha upptäckts om köparen gjort en tillräckligt noggrann undersökning av fastigheten.

Frågan uppkommer naturligtvis om säljarna genom att lagstiftaren anvisar en väg för köparen att fullgöra sin undersökningsplikt, kommer att bli mer benägna att medverka i undersökningar av en fastighet.

Vi är medvetna om att ett lagförslag bör vara neutralt i förhållande till olika marknadssituationer, men i den just nu rådande situationen, där

utbudet är lågt och spekulanterna tävlar om att få köpa en fastighet, kan man inte förvänta sig, att säljarna kommer att bli benägna att medverka till besiktningen särskilt om besiktningen medför ett ökande ansvar för säljaren.

Det är först när marknaden reagerar på säljarens vägran att prestera en besiktning genom lägre pris på objektet, som lagförslaget kan få en reell innebörd.

Trots detta, är det vår uppfattning att reglerna om besiktning inte bör göras tvingande, utan att man bör nöja sig med ett system, där man anvisar ett sätt, att komma till rätta med ett vanligt problem.

#### *Svensk fastighetsförmedling:*

Idag är det inte särskilt vanligt att köparen låter en fackman besiktiga fastigheten. Tvärtom förekommer det rätt ofta att köparen, trots mäklarens påpekande om hans skyldighet att *före* köpet undersöka huset, tar alltför lätt på sin undersökningsskyldighet. Om den föreslagna ordningen införs, torde det medföra att "en mer professionell" besiktning blir mycket vanligare, kanske rent av i praktiken nästan obligatorisk. Det, i sin tur, skulle kunna innebära, att antalet tvister i framtiden minskades avsevärt.

#### *Svenska försäkringsbolags riksförbund:*

Förslaget att en köpare i vissa fall skall anses ha fullgjort sin undersökningsplikt om en besiktningsman anlitats och avgett utlåtande kan, som kommittén också anfört, leda till att parterna gemensamt ser till att undersökningsplikten blir fullgjord. Därmed kan också många svårutredda och kostnadskrävande tvister angående säljarens felansvar undvikas.

Genom den föreslagna definitionen av när undersökningsplikten skall anses fullgjord kommer besiktningsmannens utlåtande att få stor betydelse för bedömningen av säljarens ansvar för dolt fel. I vissa fall torde besiktningsmannen själv kunna bli skadeståndsskyldig och därigenom på sätt och vis ibland ansvarig för ett dolt fel. Till skillnad från fastighetsmäklaren, vars skadeståndsansvar är beskrivet i fastighetsmäklarlagen, är besiktningsmannens ansvar emellertid inte närmare angivet i lag eller i något större utsträckning prövat i praxis. Det måste för de inblandade personerna i ett fastighetsköp vara av intresse att även omfattningen och utformningen av besiktningsmannens skadeståndsansvar regleras antingen genom lagstiftning eller genom någon form av standardklausul i värderingsutlåtandet.

En utökad besiktningsverksamhet kan leda till ett ökat behov för besiktningsmännen att försäkra sig mot skadeståndsansvar. Det kan emellertid bli svårt att utforma en ansvarsförsäkring för besiktningsmännen av det slag som finns för fastighetsmäklare. Besiktningsmännen kan nämligen komma att anlitas inom olika yrkeskategorier och besiktningsuppdragen kommer förmodligen inte att bli deras huvudsakliga syssla. En ansvarsförsäkring som omfattar även skadeståndsskyldighet för ren förmögenhets-

*Folksam:*

Vi delar utredningens uppfattning att det måste ställas höga krav på kompetens och behörighet hos de personer som skall utföra den s. k. jordabalksbesiktningen och att säljaren gentemot köparen får bära risken för en slarvigt utförd besiktning.

Det är sannolikt att en ökning av s. k. jordabalksbesiktningar kommer att leda till skadeståndskrav mot försumliga besiktningsmän. Konsumentskyddet bör kunna tryggas genom att försäkringsbolagen skapar ändamålsenliga ansvarförsäkringslösningar för behöriga besiktningsmän.

*Konsumentvägledarnas förening:*

Vid försäljning av fast egendom i andra hand av ett attraktivt objekt ges många gånger få möjligheter till att erhålla tid och plats för en grundlig undersökning av fastigheten. Vårt konstaterande, inför förslaget, är att här ställs stora krav på både mäklaren och besiktningsmannen. Om det föreligger s. k. "särskilda varningssignaler" skall då besiktning vara ett obligatorium? Vem skall avgöra huruvida "särskilda varningssignaler" föreligger? Helt klart är att om sådan fackmässig besiktning ej utföres innebär det stor risk för framtida tvister och rättsförlust för konsumenten. (Se också avsnitt 5.)

*Småhusägare i Västerås:*

För att reducera antalen domstolsärenden avseende fel i fastighet bör köpare och säljare uppmanas av mäklare och kommuner att föranstalta om sakkunnig och opartisk besiktning som under ansvar skriftligen verifierat allt som är okulärt inspektionsbart och mätbart. Brister och fel som besiktningsman inte kunnat se utan försumlighet och för vilka han ej kan anses ansvara bör regleras enligt våra förslag i avsnitt 2, 3 och 7.

## **5 Reklamation**

*Hovrätten för Västra Sverige:*

I fråga om fastighetsköp finns för närvarande inga regler om att köparen måste göra sina anspråk gällande inom viss tid från det att han uppmärksammat att det finns fel i fastigheten; köparen har med andra ord inte någon skyldighet att reklamera. Detta innebär att säljaren kan vara helt säker på att försäljningen är slutgiltigt avvecklad först då köparens eventuella anspråk preskriberats enligt de vanliga reglerna om fordringspreskription; köparens anspråk preskriberas när det gått tio år från avtalsdatum, såvida inte preskriptionen dessförinnan avbrutits. Utredningen har i betänkandet inte gjort någon konsekvent terminologisk skillnad mellan re-

klamation och preskription.<sup>52</sup> Hovrätten skiljer i det följande mellan reklamations och preskription.

Prop. 1989/90: 77  
Bilaga 8

Utredningen föreslår en regel om *reklamation*, som innebär att köparen inom skälig tid från det att han märkt eller bort märka felet. Hovrätten finner att det är väl motiverat med en sådan allmän reklamationsregel. En sådan regel bidrar till att tvister om fel tas upp mellan parterna på ett så tidigt stadium, att sakförhållandena enklare och bättre kan utredas. Vad utredningen anför i specialmotiveringen om hur reklamations tiden skall beräknas och hur reklamationen skall genomföras verkar väl motiverat.

Hovrätten är däremot negativ när det gäller utredningens förslag om ändrade regler om *preskription*. Utredningen anför som skäl dels att det kan vara rimligt att en privatperson blir fri från ansvar tidigare än efter tio år, dels att möjligheterna att utreda sakfrågorna försämrats ju längre tiden går.

Utredningens argument känns inte övertygande. En privatperson, som vill bli fri från sitt ansvar tidigare än efter tio år, har alltid möjlighet att friskriva sig. De utredningssvårigheter som utredningen anför<sup>53</sup> blir aktuella i första hand beträffande faktiska (abstrakta) fel. Enligt hovrättens mening leder utredningens förslag om en allmän reklamations skyldighet till att utredningssvårigheterna minskas. I den mån utredningssvårigheter ändå kvarstår i det konkreta fallet, blir följden väl oftast att problemet löser sig självt, d. v. s. att köparen eller det ombud han anlitar inser att det inte lönar sig att väcka talan.

Utredningens förslag gäller alla fysiska fel, d. v. s. både abstrakta och konkreta fel. Detta får egendomliga konsekvenser. Enligt hovrättens mening är det särskilt motiverat med lång ansvarstid just i de fall säljaren gjort särskilda utfästelser, eftersom utfästelser får anses vara en form av åtagande från säljarens sida. Redan av den anledningen bör i vart fall konkreta fel hållas utanför den föreslagna preskriptionsreglen. Även om man till nöds kan godta att preskriptionstiden är lika kort för alla fel som gäller fysiska egenskaper, blir konsekvenserna underliga då man ser till övriga feltyper. Om preskriptionstiden skall vara kortare vid *alla* konkreta fel (vilka ju kan gälla fysiska, rättsliga eller andra egenskaper), framstår det som egendomligt att reklamations tiden vid rättsliga fel och rådhetsfel (d. v. s. där någon utfästelse inte förekommit) blir längre.<sup>54</sup> Om t. ex. en rådhetsinskränkning föranleds av ett planbeslut, som förbjuder viss markanvändning, kan det dröja flera år innan köparen blir medveten om detta. Om säljaren garanterat att den aktuella typen av begränsningar i rådhetsen saknas, skulle säljarens ansvar preskriberas efter tre år, medan hans ansvar skulle gälla i tio år om någon garanti inte lämnats. Detta verkar helt orimligt.

<sup>52</sup> Utredningen talar om absoluta reklamationsfrister (preskriptionstider), se betänkandet t. ex. s 104, och en yttersta reklamationsfrist, se betänkandet t. ex. s 74, men termen reklamation används eljest genomgående, oavsett om det rör sig om preskription eller reklamation.

<sup>53</sup> Betänkandet, s. 74.

<sup>54</sup> Betänkandet, s. 84.

Hovrätten anser sålunda sammanfattningsvis, att den allmänna reklameringsregeln är väl motiverad och bör omfatta alla fysiska fel (såväl konkreta som abstrakta). Däremot verkar regeln om kortare preskriptionstid vara mindre motiverad och i vart fall mindre genomtänkt. Hovrättens inställning framgår ytterligare av hovrättens utkast till lagtext (se avsnitt 9).

#### *Södra Roslags tingsrätt:*

Tingsrätten tillstyrker förslaget att regler om reklamation förs in i JB samt att köparen skall reklamera inom skälig tid efter det att han märkt eller bort märka felet.

Tingsrätten ansluter sig till utredningens uppfattning att det är rimligt att en privatperson som säljer en fastighet skall kunna vara fri från ansvar på grund av försäljningen inom kortare tid än den som följer av reglerna om tioårig preskription, vilket också är önskvärt från utredningssynpunkt.

Enligt tingsrättens mening gör sig samma synpunkter emellertid gällande även i de fall säljaren är en näringsidkare och köparen är konsument. Visserligen torde en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet på annat sätt än en privatperson ha möjligheter att sprida risker. Detta gäller framför allt när det är fråga om en yrkesmässig verksamhet av större omfattning. I måna fall torde verksamheten emellertid inte vara av sådan omfattning att sådana möjligheter till riskspridning över tio år finns. Till detta kommer att en köpare har lika stora möjligheter att upptäcka fel i den köpta fastigheten oavsett om säljaren är en näringsidkare eller privatperson. Tingsrätten avstyrker sålunda förslaget att olika preskriptionstider skall gälla i dessa fall.

När det gäller preskriptionstidens längd ställer sig tingsrätten tveksam till att förkorta den till tre år. Åtskilliga typer av fel torde visserligen uppträda och kunna upptäckas inom tre år från tillträdesdagen. Andra typer av fel, t. ex. mögel eller dräneringsfel, är emellertid av sådan karaktär att de kan ge sig tillkänna senare. För att ge en köpare rimliga möjligheter att upptäcka och åberopa även sådana fel, anser tingsrätten att preskriptionstiden bör sättas något längre än utredningen föreslagit, t. ex. fem år.

Förslaget om tioårig preskription vid svek tillstyrks. Detsamma gäller reglerna rörande talan om hävning, vilka inte innebär någon ändring i gällande rätt.

#### *Malmö tingsrätt:*

Tingsrätten delar utredningens uppfattning att den yttersta fristen för köparen att göra påföljder gällande kan begränsas till tre år i normalfallet. Tingsrätten anser däremot inte att det finns anledning att föreskriva att reklamation måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt eller bort märka felet. För de dolda felanmärkningarna innebär detta att reklameringsfristen beräknas med utgångspunkt från den tidpunkt vid vilket felet på ett påtagligt sätt framträder (betänkandet s 105 x). En sådan reklameringsplikt kan nämligen komma att medföra att processen onödigtvis kompliceras.

ras av frågor om när köparen bort märka felet eller att en tvist enbart avser en sådan fråga. Förslaget rimmar enligt tingsrättens mening illa med utredningens ambition att försöka få ner antalet mål om fel i fastighet. Tingsrätten anser att det bör vara tillfyllest att föreskriva att reklamation måste ha skett inom tre år från tillträdesdagen.

I 19 b § 2 st. används uttrycket "i strid mot tro och heder". Av motiveeringen framgår att innebörden avses vara densamma som hos ordet "svikligt". Tingsrätten anser att sistnämnda ord bör användas.

På s 107 y i betänkandet anges att den längre reklamationsfristen (10 år) skall gälla även när säljaren är staten, kommun eller annat offentligrättsligt organ. Tingsrätten har i och för sig inget att invända mot detta, men anser inte att begreppet näringsidkare kan ges en så vidsträckt innebört att det täcker även dessa subjekt. Det åsyftade tillämpningsområdet för den längre reklamationstiden bör därför anges uttryckligen i lagtexten.

#### *Konsumentverket:*

Enligt förslaget (lagen 19 d §) får en näringsidkare, som till en konsument för privat bruk säljer en bostadsfastighet på vilken näringsidkaren utfört eller låtit utföra arbete, möjlighet att friskriva sig från skadeståndsskyldighet och begränsa den yttersta reklamationsfristen till tre år, allt under förutsättning att ett besiktningsutlåtande föreligger.

I de fall bostadsfastigheten säljs utan att några reparationer eller renoveringsarbeten utförts av näringsidkaren är situationen emellertid enligt utredningens mening annorlunda. Köparen sägs (s 75) knappast ha någon särskild anledning att förvänta sig att säljaren — byggmästaren — skulle ha något särskilt ansvar för husets skick när säljaren över huvud taget inte utfört något arbete i huset. De föreslagna lagbestämmelserna har därför utformats på ett sådant sätt att det för en näringsidkare, som inte utfört eller låtit utföra arbete på den bostadsfastighet han säljer, föreligger avtalsfrihet i samma omfattning som om fastigheten säljs av en konsument. Skälen för utredningens uppfattning redovisas närmare på s 81 ff.

Konsumentverket kan inte dela utredningens uppfattning i denna fråga. Enligt verkets erfarenheter av köp- och avtalssituationer där konsumentens motpart är en näringsidkare uppfattar konsumenten regelmässigt näringsidkaren som den professionelle säljaren etc som besitter speciella kunskaper om den vara eller tjänst som tillhandahålls. Konsumenten utgår därför ofta från att näringsidkaren har eller känner särskilt ansvar för varans skick eller tjänstens utförande. Det gäller trotså även i många fall där näringsidkaren försöker klargöra att han i den konkreta situationen har samma roll som en konsument.

Det måste från konsumentsynpunkt anses otillfredsställande att graden av lagens dispositivitet vad gäller avtalsfriheten avgörs av på vilket sätt och vilken roll näringsidkaren uppträder. Utredningens förslag kan leda till att konsumenten — på annat sätt än genom besked från näringsidkare — vill skaffa sig kunskap om huruvida näringsidkaren exempelvis utfört en husreparation eller inte, något som ofta kan visa sig vara praktiskt svårt att kontrollera. Det finns också risk för att konsumenten vilseleds om den

roll näringsidkaren spelar, exempelvis på så sätt att näringsidkaren ger sken av att han inte i något avseende befattat sig med arbete på fastigheten, trots att sådant arbete utförts genom näringsidkarens medverkan i någon form. I sammanhanget förtjänar vidare nämnas att det sannolikt inte sällan för bedömning av giltigheten av t.ex. en friskrivningsklausul i ett konkret fall kan uppkomma en tvist mellan konsumenten och näringsidkaren beträffande frågan om vilken av de två rollerna som näringsidkaren egentligen spelar.

Ett genomförande av utredningens förslag om avtalsfrihet för näringsidkaren med möjlighet för denne, om han inte utfört arbete på bostadshuset, att bl. a. göra ganska långtgående friskrivningar kan komma att på ett omotiverat sätt inskränka möjligheterna att med stöd av avtalsvillkorslagen ingripa mot exempelvis oskäligen friskrivningsklausuler. Denna komplikation har inte berörts av utredningen, som över huvud taget inte behandlat hur avtalsvillkorslagen och tillämpningen av denna förhåller sig till gällande civilrättsliga regler och till utredningsförslaget i fråga om fel i fastighet.

Det förtjänar påpekas att avtalsvillkorslagen också är tillämplig i vissa förmedlingsfall. Ett förbud enligt denna lag kan sålunda träffa en förmedlare som själv använder oskäligen avtalsvillkor när han i sin yrkesmässiga förmedlingsverksamhet upprättar kontrakt mellan utomstående. I marknadsdomstolens beslut 1984:20 förbjöds en fastighetsmäklare att rutinemässigt använda vissa villkor, bl. a. villkoret att "parterna är överens om att inga ytterligare överenskommelser avseende fastighetens skick träffats emellan än vad här ovan redovisats". Med utredningens förslag skulle fastighetsmäklarna räknas till de näringsidkare som inte utfört eller låtit utföra arbete på bostadshuset och som därför inte skulle omfattas av de begränsningar i avtalsfriheten som förslaget innehåller.

Om exempelvis en friskrivningsklausul är förenlig med civilrättsliga regler och detta bekräftas genom rättspraxis eller civilrättslig lagstiftning eller uttalanden i lagförarbeten torde det vara svårt att förbjuda klausulen med stöd av avtalsvillkorslagen. Om utredningens förslag i det aktuella hänseendet genomförs, torde det stå en fastighetsmäklare fritt att i köpekontrakt rutinemässigt ta in ganska långtgående friskrivningsklausuler till förmån för uppdragsgivaren — säljaren. Enligt konsumentverkets mening är en sådan konsekvens av utredningens förslag oacceptabel.

Med hänvisning till det anförda avstyrker konsumentverket förslaget i aktuellt hänseende. Verket förordar att den föreslagna 19 d § justeras med hänsyn härtill, dvs paragrafen bör gälla även för annan näringsidkare än den som utfört eller låtit utföra byggnadsarbete på en bostadsfastighet.

#### *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet:*

Utredningen föreslår här regler om reklamation, som — bortsett från konsumentfallet — kräver att köparen upptäcker felet och agerar inom tre år från tillträdesdagen. Detta är en klar begränsning i köparens nuvarande felskydd, där ju ansvar i princip kan utkrävas även om felet framträder och upptäcks nästan tio år efter köpet. Sett i stort torde visserligen denna fråga

av flera orsaker vara av mindre betydelse. Dels torde det vara mindre vanligt att fel upptäcks senare än efter tre år. Dels torde det, som utredningen påpekar (s. 74), av bevisskäl vara svårare för en köpare att med framgång göra gällande felansvar ju längre tid som gått efter köpet. Detta innebär att behovet av den föreslagna nya rättsregeln inte kan vara stort. Därtill kommer att den köpare, som upptäcker ett allvarligt fel t. ex. under åttonde året och som faktiskt har möjlighet att styrka sitt anspråk, inte lär anse att utredningens nya begränsning i felansvaret utgör en rimlig avvägning mellan parternas intressen. Utredningen har inte framfört några starkare argument för denna nya avvägning än att man funnit den "rimlig" (s. 107).

För konsumentfallet behåller utredningen den gamla preskriptionstiden på tio år. Man anger dock i lagtexten att den skall räknas från tillträdesdagen. Den ståndpunkten kan i och för sig vara rimlig. Man borde dock ha redovisat att detta eventuellt är en ändring i förhållande till gällande rätt. I det enda rättsfallet om preskriptionstiden för fel i fastighet utgår man nämligen från att de tio åren skall räknas från dagen för köpeavtalet (NJA 1982 s. 573). På denna punkt tycks alltså den nya lagregeln *utöka* köparens rättigheter.

#### *Byggentreprenörerna:*

Utredningens förslag till preskriptionsregler leder som framgår av betänkandet till problem för det fall näringsidkaren säljer till konsument A som därefter säljer till Konsument B. Näringsidkarens långa preskriptionstid kommer då att överflygla konsument A:s korta tid. Enligt byggentreprenörerna finns därvid risk att konsument A och konsument B överenskommer om att vältra över ansvaret på näringsidkaren.

Enligt Byggentreprenörerna bör näringsidkarens preskriptionstid i alla vidareförsäljningsfall begränsas till tre år.

#### *Svenska kommunförbundet:*

Förslaget tillstyrks.

#### *Sveriges advokatsamfund:*

Utredningen föreslår en treårig reklamationsperiod. Denna korta reklamationsperiod kan ifrågasättas. Inte så sällan föreligger den situationen, att en person köper en fastighet och att fastigheten är nyrenoverad eller tillbyggd. Priset bestämmes med hänsyn till detta. Köparen bor ett antal år, i många fall rimligtvis åtminstone 3–5 år på fastigheten. Därefter säljs fastigheten. Något eller några år senare upptäcker den nye köparen ett fel hänförligt till renoveringen eller tillbyggnaden. Köpare nr 2 kan föra talan mot köpare nr 1 och i dag förekommer ofta den situationen, att köpare nr 1 i sin tur för talan vidare gentemot sin fångesman. Ibland ger detta i slutändan möjligheter till en förlikning, där kostnaderna kan delas mellan alla tre parterna.

Med den föreslagna korta reklamationstiden torde köpare nr 1 oftast inte kunna vända sig mot sin fångesman på grund av utebliven reklamation. Detta trots att köparen nr 1 betalat köpeskilling utifrån en "felfri" fastighet. Detta ger för köparen nr 1 lätt intryck av godtycke. I den uppkomna situationen finns ingen anledning att behandla någon av de tre berörda bättre än någon annan. I vart fall saknas helt anledning att utan särskild friskrivning låta den ursprunglige säljaren, som ombesörjt byggnadsarbetena gå fri. Detta kan lätt leda till att renoveringar och tillbyggnader sker slarvigt, eftersom den som utför åtgärderna kanske kan räkna med att felet inte upptäcks inom den ändå relativt korta tiden av tre år. Detta talar för att den nuvarande 10-åriga allmänna preskriptionsregeln bibehålles. Å andra sidan är det så att processer, som skall föras om påstådda fel, som har sin grund och som skall värderas utifrån förhållanden som ligger relativt långt tillbaka i tiden, är osäkra och dyra. De är dessvärre inte helt ovanliga heller. Ett intresse finns således att begränsa möjligheterna att föra talan om fel. En begränsning i reklamationstiden är i partsförhållandet huvudsakligen en fördel för säljaren. Om säljaren för att få tillgodonjuta den kortare reklamationstiden tillser att ett besiktningsutlåtande enligt 19 § 3 st upprättas, blir han så att säga upplysningsskyldig för eventuella fel i fastigheten, eftersom besiktningen sker på hans risk. Har exempelvis säljaren byggt om fastigheten, blir han tvungen att noga upplysa besiktningsmannen om sitt förfarande för att freda sig. Köparen å andra sidan vinner en motsvarande säkerhet och skulle i det läget tänkas acceptera en inskränkning i tiden för att tala på eventuella fel. Detta är ju också bakgrunden till den föreslagna regeln beträffande näringsidkarens försäljning. Motsvarande regel föreslås därför gälla även mellan privatpersoner. Avsikten är att den här föreslagna ordningen alltså skall avse alla fastigheter och partsförhållanden. Har besiktningsutlåtande enligt 19 § varit tillgängligt vid köpet, har köparen alltså fullgjort sin undersökningsplikt oavsett typ av fastighet. Detta kan i något fall komma att medföra att en stark köpare i illojalt syfte påverkar en besiktningsman. Regeln om handlande i strid mot tro och heder i 19 b § 2 st bör därför avse såväl säljare som köpare som handlat illojalt.

*Sveriges villaägareförbund:*

Se avsnitt 7.

*Riksförbundet Vi i småhus:*

Vi delar utredningens förslag i 19 b § att en reklamation inte får ske senare än tre år efter tillträdesdag då säljaren är en privatperson. Nuvarande bestämmelser om tioårig preskription uppfattas av säljare/privatperson som besvärande lång. För en köpare innebär å andra sidan en avkortning till 3 år inte någon påtaglig försämring. De flesta reklamationerna sker under den närmaste tiden efter tillträdesdagen.

Mäklarsamfundet anser att det är mycket bra att man i förslaget intagit just bestämmelser om reklamation och dels att man begränsat reklamations tiden till tre år vid konsumentförhållande. Vi tillstyrker förslaget i denna del. (Se också avsnitt 7.)

*Svensk fastighetsförmedling:*

Enligt vår erfarenhet brukar de fel som vi konsulteras angående upptäckas inom de två första innehavsåren. Vi har därför inget att erinra mot förslaget till en förkortning, vid konsumentköp, av reklamations tiden. För övrigt köp delar vi uppfattningen att 10-årsgränsen bör kvarstå.

*Svenska försäkringsbolags riksförbund:*

Den föreslagna kortare preskriptionstiden om tre år speglar en rimlig fördelning av felansvaret mellan en privat säljare och köpare. Det kan dessutom många gånger vara svårt att utreda säljarens ansvar när ett fel upptäcks många år efter köpet. En kortare preskriptionstid kan minska antalet processer där tvistemålets värde inte står i rimlig proportion till utrednings- och rättegångskostnaderna.

*Konsumentväglidarnas förening:*

Bestämmelsen i 19 b § innebär att näringsidkare ej får friskriva sig från den tio-åriga preskriptionstiden medan däremot i en affär mellan enskilda konsumenter endast tre års preskription skall gälla. Det kommer således finnas en frestelse för näringsidkaren att genomföra ett bulvanköp i första fasen för att komma ifrån den tio-åriga preskriptionen. Denna risk måste beaktas av lagstiftaren. Bestämmelsen 19 b § innebär att om opartisk konsult företagit en besiktning före köpet kan säljaren (näringsidkaren) komma ifrån 10 års ansvar för fel och endast ge tre års reklamationsfrist. Då de flesta allvarliga konstruktions och byggfel (fuktskador, mögel m. m.) visar sina konsekvenser först efter denna period inses att bestämmelsens preventiva verkan blir alltför begränsad. Frågan om besiktningsmannens ansvar inställer sig också. Om besiktningen ej kan uppdaga allvarliga fel som sedan kommer att visa sig efter tre år vilka blir då konsekvenserna? Måste besiktningsmannen ha en obligatorisk ansvarsförsäkring för att säkerställa konsumenten ersättning för en allvarlig skada?

Beträffande 19 d § punkt 1 sista stycket måste en längsta accepterad tidsutdräkt preciseras — från erbjudande om avhjälpande av fel, till avhjälpande sker. Överskrides denna tid skall konsumentens rätt att kräva skadestånd kvarstå.

*Hovrätten för Västra Sverige:*

Ansvar då s. k. kärnegenskap saknas

Utredningen berör denna fråga mycket kort med utgångspunkt från vad som skall anses vara gällande rätt. Frågan berörs dock inte i utredningens lagförslag. Hovrätten vill närmare utveckla frågan om kärnegenskaper dels därför att utredningens synpunkter behöver kommenteras dels därför att det kan vara lämpligt att föreslå en skriven regel.

Skadestånd enligt 4:19 JB kan utgå endast vid avvikelse från utfästelse (konkret fel) samt vid svek.

En utfästelse förutsätter att säljaren lämnat någon form av uppgift i samband med köpet. Om säljaren inte lämnat någon uppgift kan säljaren bara bli ansvarig enligt en abstrakt felbedömning. Vid abstrakt fel finns det således inget underlag för ett skadeståndsansvar grundat på vad som kan anses utfäst; säljaren har inte garanterat något vare sig uttryckligen eller på annat sätt.

I rättsfallet NJA 1978 s 307 gavs köparen rätt till skadestånd, trots att säljaren inte lämnat några uppgifter om fastigheten. Som grund för sitt yrkande om skadestånd åberopade köparen i första hand att visningen av några ritningar skulle anses som en utfästelse; i andra hand åberopades det dolda felet *som sådant*. HD slog till att börja med fast, att enbart uppvisandet av ritningar bara under speciella omständigheter kan ses som en enuntiation att byggnaden utförts i enlighet med ritningarna; så var inte fallet här. HD konstaterade därefter, att säljaren inte heller på annat sätt gett uppgifter, som skulle kunna konstituera ett utfästelseansvar. (Om man stannar här, bli resultatet således att det rör sig om ett vanligt abstrakt fel, där skadestånd inte kan utgå. Men HD gick ett steg längre.) Därefter uttalade HD emellertid, att det vid sidan av de fall av utfästelse, som grundas på uppgifter från säljaren föreligger ett "visst, om än *mycket begränsat utrymme* för skadeståndsansvar",<sup>55</sup> nämligen i fråga om fel som innebär en så allvarlig och fundamental avvikelse från rimlig standard, att fastigheten måste anses sakna en s. k. "kärnegenskap", som *får anses utfäst trots att frågan över huvud taget inte berörts vid köpet*. HD kom fram till att felet i det aktuella fallet var en avvikelse från en sådan kärnegenskap och lade därvid vikt vid följande omständigheter. HD började med att konstatera att det rörde sig om ett *dolt* fel. Verkningarna av felet var omfattande. Felet rörde funktioner som var av grundläggande betydelse för fastighetens användning. Dessa skäl verkade i och för sig vara tillräckliga men man lade till, att "i vart fall" när det rörde sig om ett nybyggt hus och det var byggherren som sålde, var de anförda grunderna tillräckliga för att man skulle fingera garanti. Det är just en fiktion det rör sig om. Egenskapen anses utfäst trots att det inte finns något underlag vare sig i avtalet eller i uppgifter från säljaren. Köparen fick således sitt skadestånd (visserligen jämkat, men det saknar principiell betydelse).

<sup>55</sup> Kursiverat här.

Genom denna HD-dom har alltså en ny grund för skadestånd etablerats, som kan kallas *garantifiktio*n. Denna bygger egentligen inte på något annat än ett önskemål att kunna ge köparen skadestånd. Till skillnad från uttryckliga garantier och enuntiationer, som ju i alla fall grundas på uppgifter från säljaren om köpeobjektet, har vid garantifiktio den aktuella egenskapen inte alls berörts.

Det framgår av HD:s dom att man gjort en vanlig abstrakt felbedömning där man konstaterat att felet var dolt. Först därefter har man kommit in på skadestandsfrågan och valt att föra in fallet under uttrycket "kan anses utfäst" i 4:192 punkten. Man hade kunnat nå samma resultat genom att förklara att säljaren vid denna speciella typ av abstrakt fel har ett *strikt skadestandsansvar*.

Genom att HD valt garantifiktio

nen finns det risk att man tar miste på vilken typ av fel det rör sig. Utredningen uppfattar uppenbarligen denna typ av fel som ett konkret fel,<sup>56</sup> vilket ger utredningen problem när det gäller undersökningsplikten. Vid konkreta fel anses köparen inte ha undersökningsplikt. Av den anledningen anser utredningen att det inte är "någon orimlig tanke att kategorisera utfästelsesituationerna" och att köparen är befriad från undersökningsplikt i de vanliga utfästelsefallen men inte i de nu aktuella fallen.<sup>57</sup> Hade HD låtit bli att använda garantifiktio

nen och i stället valt att behandla fallet som ett fall av strikt skadestandsansvar hade denna typ av missförstånd inte behövt uppkomma. Det är i själva verket ett vanligt missförstånd bland ombud för köpare att garantifiktio

nen har med själva felbedömningen att göra; det är ju först på påföljdsstadiet som denna typ av ansvar aktualiseras. Till och med en färsk HD-dom kan bidra till att skapa missförstånd. I rättsfallet NJA 1985 s 871, som avsåg brister i elinstallationen i en ombyggd äldre bostadsbyggnad, ansåg HD inte att det fanns tillräckliga skäl för att överföra det i rättsfallet NJA 1978 s 307 "använda resonemang

et på den nu aktuella situationen." Det är egendomligt inte bara *civilrättsligt*, nämligen att HD kommer in på frågan om kärnegenskaper, då ju eventuella kärnegenskaper kommer in i bedömningen först då man skall ta ställning till om säljaren skall anses skadeståndsskyldig eller ej, utan även *processrättsligt*, eftersom köparen bara åberopat att fastigheten avvek från vad som kunde anses utfäst p. g. a. en muntlig uppgift från säljarens sida.

Hovrätten anser därför att det är *angeläget att det klargörs* att det inte rör sig om ett konkret fel utan om ett abstrakt fel. Det är en avvikelse från en objektivt fastställd standard och, som framgår av HD:s dom från 1978, man gör den vanliga relevansbedömningen och konstaterar att felet var dolt. Köparen har vanlig undersökningsplikt. Om felet är dolt är det relevant. Först därefter blir det aktuellt att diskutera, om köparen skall ha rätt till skadestånd. Det är mera konsekvent att säga, att säljaren i dessa

<sup>56</sup> Se t. ex. innehållsförteckningen, s 5. Kärnegenskaperna behandlas i avsnitt 4.3 omedelbart efter utfästelse och före undersökningsplikten, medan skadestånd, där kärnegenskaperna hör hemma, behandlas sist i avsnitt 4.7.

<sup>57</sup> Betänkandet, s 41—42. Även Carbell, som utredningen uppenbarligen tagit intryck av, har på denna punkt problem att sätta rätt etikett på företeelsen.

fall (vilket passar bättre ihop med den abstrakta feltypen) har ett *strikt skadeståndsansvar*.

Hovrätten har i sitt utkast till hur lagtexten skulle kunna skrivas, visat hur denna typ av skadeståndsansvar skulle kunna regleras.<sup>58</sup>

### Avdragsberäkningen

Avdragspåföljden infördes 1972 genom JB som en nyhet vid fastighetsköp. Vad påföljden innebär är dock inte närmare preciserat i 4 kap JB. Innebörden måste dock vara, att avdraget skall vara så stort att det sålunda reducerade priset motsvarar fastighetens värde med felet. Varken förarbetena eller kommentaren till 4 kap JB ger någon ledning om hur reglerna om avdrag enligt 4 kap JB skall tillämpas. Man torde ofta vara hänvisad till att finna paralleller i reglerna angående lös egendom. Man får dock enligt hovrättens mening vara återhållsam, eftersom fastigheten som köpeobjekt avviker i flera avseenden från lös egendom.

Det finns olika metoder att beräkna avdraget. Hillert har analyserat frågan utförligt.<sup>59</sup> Den metod som enligt Hillert åtminstone teoretiskt bör användas är hämtad från KöpL: avdraget skall svara mot felet, vilket innebär att avdraget skall vara proportionellt. Genom felet har balansen mellan parternas prestationer rubats; avdraget som svarar mot felet återställer balansen. Om felet motsvarar en femtedel av köpeobjektets värde skall avdraget vara en femtedel. Denna metod kompliceras av att det avtalade priset kanske inte motsvarade marknadsvärdet vid köpet. Motsvarande priset bara 75 % av marknadsvärdet, skall köparen bara ha avdrag för 75 % av felets värde. Var priset högre än marknadsvärdet blir avdraget på motsvarande sätt större. Vid försäljning av varor för omsättning är metoden kanske användbar, därför att tvister om lös egendom ofta uppkommer i nära anslutning till köpet och att det därför och rent allmänt inte är alltför svårt att värdera objektet och felets värde. Den enligt hovrättens mening största svagheten med metoden vid *fastighetsköp* är just att det är svårt att värdera fastighetens och felets värde inte bara i största allmänhet utan i synnerhet då det ofta går långt till mellan köp och tvist. Det är dock den enda användbara metoden då felet avser t.ex. arealbrist. En annan metod är att låta avdraget motsvara kostnaden för reparation. Den är, som Hillert framhåller, mera direkt, men har också sina svagheter. Skall reparationskostnaden beräknas i penningvärdet vid köpet eller vid ett senare tillfälle (t.ex. då felet upptäcks eller då reparationen utförs)? – I praxis har domstolarna mycket ofta tillämpat den senare (enklare) metoden, men detta beror på att paterna (eller snarare deras ombud) lagt upp sin talan så; eftersom målen är despositiva är domstolarna hänvisade till att grunda sina avgöranden på vad parterna gjort till processmaterial.

Som utredningen själv framhåller torde det i många fall inte vara möjligt att direkt avgöra hur avdraget skall beräknas.<sup>60</sup> I så fall skall enligt

<sup>58</sup> Se hovrättens utkast, 19 b § 2 st.

<sup>59</sup> Hillert: Värdetidpunkt och avkastningsränta, Festskrift till Hessler, 1985.

<sup>60</sup> Betänkandet, s 102.

utredningen avdraget beräknas enligt en skönsmässig bedömning; utredningen om kostnaderna för att avhjälpa felet skulle då kunna tjäna som viss vägledning.<sup>61</sup>

Om man följer utredningens förslag, som bygger på den proportionella metoden torde både ombud och domstolar belastas med svåra utredningsfrågor. Hillerts uppsats visar detta.

Frågan är därför enligt hovrättens mening om man inte borde ha den *omvända utgångspunkten* och utgå från att avdrag skall motsvara kostnaderna för att avhjälpa felet. Denna beräkningsmetod är visserligen inte heller helt okomplicerad, men den har i alla fall den fördelen att vara mera konkret. Metoden har i viss mån anammats i rättspraxis även om detta ofta beror på att ingen av parterna haft några invändningar mot beräkningsmetoden (se t. ex. NJA 1981 s 400 och NJA 1983 s 865).<sup>62</sup> I NJA 1984 s 3 finns dock visst stöd; avdraget grundades på en byggnadsfirmas offert att avhjälpa felet.

När det gäller fel som kan repareras, d. v. s. fysiska fel, är det i de flesta fall enklast att låta avdraget motsvara själva reparationskostnaden. Med felet har fastigheten ett lägre värde och efter reparation får fastigheten det förutsatta värdet. Frågan är vilken värdetidpunkt man skall välja. Om man väljer köpet som tidpunkt, måste reparationskostnaderna räknas om till penningvärdet vid köpet. Köparen får då inte full täckning för sina faktiska kostnader. Detta kan i viss mån kompenseras av att han har rätt att på avdraget få s. k. avkastningsränta, d. v. s. ränta på beloppet från den dag det betalades, 2 § 2 st räntelagen (1975:635). Om avdraget bestäms till köparens faktiska kostnader får köparen kompensation för hela sin utgift; i så fall bör han *inte dessutom* få avkastningsränta,<sup>63</sup> eftersom det, som Hillert också framhållit, skulle leda till överkompensation. De båda metoderna torde i de flesta fall leda till likartade slutresultat. Rent allmänt verkar då enligt hovrättens mening den senare metoden vara att föredra, eftersom utredningen blir *enklare*; man har uppgift om köparens faktiska kostnad. Använder man den förra metoden tillkommer ett osäkerhetsmoment, nämligen hur man skall beräkna inflationen mellan köpet och kostnadstillfället; när man väl på detta sätt räknat bakåt skall man på nytt räkna upp beloppet genom att lägga till avkastningsränta.

Skulle fastigheten i undantagsfall ha ett lägre värde även efter det att reparationen genomförts, får man uppskatta denna bestående värdeminskning.

Om utredningens metod ändå skulle anses vara att föredra, måste i vart fall *värdetidpunkten* vara en annan än utredningen föreslagit. Utredningen har hämtat sitt förslag från den vanliga köprättens område; när det gäller

<sup>61</sup> Utredningen framhåller att avdrag inte skall utgå om felet är så obetydligt att fastighetens värde inte påverkas. Det uttalandet är ytterligare ett exempel på hur oklart frågor belyses, då man inte har ett konsekvent felbegrepp. I ett sådant fall kan man enligt hovrättens mening nöja sig med att konstatera att det inte rör sig om något fel (i köprättslig mening) över huvud taget.

<sup>62</sup> Se även Hillert.

<sup>63</sup> I rättsfallet NJA 1985 s 352 fick köparen avkastningsränta på avdragsbeloppet. Avdraget var bestämt enligt prisläget vid köpet, men värdetidpunkten som sådan var inte uppe till bedömning.

köp av lös egendom är den avgörande tidpunkten för felbedömningen enligt 44 § KöpL tidpunkten för avlämnandet och i konsekvens med detta är avlämnandet också den relevanta tidpunkten för beräkningen av avdraget. Enligt förslaget skall tidpunkten för *tillträdet* vara den avgörande tidpunkten. Eftersom säljarens felansvar vid fastighetsköp inte hänför sig till tidpunkten för tillträdet utan till tidpunkten för köpet enligt 4:19 JB, måste i konsekvens med detta även tidpunkten för köpet vara den relevanta då man skall beräkna ett proportionellt avdrag. — Möjligen anser utredningen att skador som inträffar mellan köp och tillträde skall beaktas, men det bör betonas att sådana fall vid fastighetsköp behandlas helt fristående;<sup>64</sup> köparen är enligt 4:11 och 12 berättigad till särskild kompensation för skador som uppkommer mellan köp och tillträde.

#### *Södra Roslags tingsrätt:*

Utredningens förslag om vilka påföljder som kan göras gällande vid fel i fastighet innebär ingen ändring i förhållande till vad som nu gäller. Tingsrätten har ingen erinran mot förslaget i denna del.

Enligt tingsrättens mening är det en brist i den nuvarande lagstiftningen att den inte innehåller någon anvisning om hur prisavdraget skall beräknas. Tingsrätten tillstyrker därför förslaget att i lagtexten ange hur denna beräkning skall gå till.

#### *Malmö tingsrätt:*

Tingsrätten konstaterar att det i 19a § p. 1 angivna sättet att beräkna avdraget på köpeskillingen inte avses innebära någon ändring i förhållande till gällande rätt.

Ett avdrag på köpeskillingen skall alltså motsvara skillnaden mellan marknadsvärdet på fastigheten sådan den är vid tillträdet och det marknadsvärde den skulle ha haft vid samma tidpunkt om de aktuella felen inte hade funnits. En sådan beräkningsmetod är emellertid svår att tillämpa i praktiken. Utredningen i denna del får inriktas på att försöka få fram priset på jämförbara fastigheter vid den aktuella tidpunkten och mäklare och andra med erfarenhet av sådana frågor får åberopas som bevisning. En sådan utredning torde ofta bli kostsam. Svårigheterna att använda metoden blir naturligtvis särskilt stora när felen aktualiseras lång tid efter köpet. Som utredningen själv framhåller torde det i många fall inte vara möjligt att med denna metod direkt avgöra hur mycket priset bör reduceras. Man får då, som också sägs i betänkandet, falla tillbaka på en mera skönsmässig bedömning.

I högsta domstolens praxis (se t ex NJA 1984 s 3) har det förekommit att prisavdraget bestämts med utgångspunkt i kostnaderna för att avhjälpa felet. Enligt tingsrättens erfarenhet beräknar käranden i ett mål om fel i fastighet så gott som alltid sitt yrkande om avdrag på köpeskillingen med utgångspunkt i reparationskostnaderna. Svaranden har i de allra flesta

<sup>64</sup> I köplagen omfattas denna typ av skador av felreglerna, 44 § KöpL.

fallen inte någon erinran mot beräkningssättet som sådant men gör i förekommande fall gällande att reparationen av fastigheten innebär en standardförbättring och att ersättningen skall minskas med vad som motsvarar denna förbättring. En bedömning av storleken av prisavdraget efter dessa kriterier leder enligt tingsrättens mening till ett skäligt resultat.

Det kan enligt tingsrättens mening ifrågasättas om man bör i lagen införa ett beräkningssätt som uppenbarligen inte går att praktiskt tillämpa i många, kanske de allra flesta fallen. Det förefaller tveksamt om behov över huvud taget föreligger av en precisering i lagtexten om hur prisavdraget skall beräknas. Det borde i vart fall ha övervägts närmare om inte en mera lätthanterlig beräkningsgrund kunde föreskrivas, exempelvis reparationskostnaden med avdrag för standardförbättring.

#### *Konsumentverket:*

Utredningen anser att det kan finnas skäl att överväga införandet av skadeståndsskyldighet för säljaren när denne borde ha haft kännedom om felet och borde ha upplyst köparen om det, culpa in contrahendo (s 79). En sådan åtgärd skulle enligt utredningen ligga i linje med rättsutvecklingen.

Konsumentverket instämmer i dessa synpunkter och beklagar att utredningen — för att inte nu föregripa utan i stället avvakta utredningen på den allmänna köprättens område — stannat för att inte föreslå något skadeståndsansvar för säljaren när culpa in contrahendo konstaterats föreligga.

#### *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet:*

##### Prisavdrag

I § 19a föreslår utredningen ett uttryckligt besked om hur prisavdrag skall beräknas. Ett sådant är värdefullt och den föreslagna texten kan accepteras. Utredningen föreslår här att prisavdraget skall beräknas med tillträdesdagen som värdetidpunkt. Ett sådant uttalande är bra men man borde i motiveringen ha påpekat att frågan om valet mellan dag för köpeavtal och för tillträde varit obesvarad i gällande rätt. Man anför inte heller någon motivering för sitt val. Det hade varit möjligt att här åberopa en diskussion i Festskrift till Henrik Hessler s.299—301. I dagarna har också kommit ett avgörande av HD (88—01—18 DT nr 1) som valt samma lösning.

##### Hävning

Även här föreslås i § 19a en lagtext som kan accepteras. Det må dock påpekas att regeln inte är en nyhet (som utredningen synes anse, se s.103x) utan snarare i överensstämmelse med gällande rätt att det avgörande för väsentlighetsbedömningen inte är storleken i absoluta tal på skadan (räknat i kronor, kvm o dyl) utan vilken betydelse skadan har för köparen. Möjligen kunde man i klarhetens intresse skriva att felet skall vara "av väsentlig betydelse för köparen" för att därmed markera att det avgörande är betydelsen för den individuella köparen och inte för en köpare i allmän-

het. Det vore därtill en fördel om man här behåller det hittillsvarande rekvisitet "mer än ringa" och alltså skriver att felet skall vara "av mer än ringa betydelse för köparen". Ett byte till ordet "väsentlig" kan lätt ge upphov till missförståndet att det nu är meningen att kravet för hävning skall höjas.

Prop. 1989/90:77  
Bilaga 8

#### *Svenska kommunförbundet (styrelsen):*

Styrelsen finner värderingsregeln för prisavdrag vara väl avvägd. En jämförelse av fastighetens värde i avtalat och i felaktigt skick bör vara utgångspunkten även om det är troligt att kostnaden för att avhjälpa fel många gånger får vara vägledande vid bestämmande av värdesänkning. I vart fall torde mindre avvikelser inte påverka fastighetens totalvärde och därmed inte bli rättsligt relevanta. Detta kan eventuellt få en reducerande effekt på antalet tvister som handläggs enligt småmålslagen.

Tillträdesdagen är den bästa jämförelsedagen. Det är denna dag parternas respektive prestationer skall fullgöras. Köparen får tillträde till fastigheten och erlägger köpeskillingen. Vid eventuell prisjustering har köparen rätt till avkastningsränta från denna dag. Kontraktsdagen är mindre lämplig dels på grund av att ränta inte kan utgå från den dagen, dels på grund av att säljaren då fortfarande står faran för fastigheten. Säljaren överlämnar inte fastigheten förrän på tillträdesdagen och det är först då eventuella fel blir relevanta. En senare vald jämförelsedag, t ex dagen för stämning, är enkel att tillämpa om man sätter likhetstecken mellan värdesänkning och reparationskostnad. Reparationskostnaden behöver då inte omräknas med faktorprisindex eller dylikt. Då emellertid utgångspunkten skall vara en värdejämförelse är tillträdesdagen den mest riktiga.

#### *Sveriges villaägareförbund:*

Förbundet tillstyrker vad som kommittén föreslagit om köparens rätt att häva köpet och få skadestånd och om hur prisavdraget skall beräknas. Sådana regler kan komma att behövas även enligt den här skisserade lösningen, nämligen i de fall säljaren inte fullgjort vad på honom ankommer vad gäller besiktningen.

#### *Sveriges fastighetsmäklarsamfund:*

##### 19 A § Betänkandet (sid 101)

I avsnittet redovisas regler för avdrag på köpeskillingen vid fel i fastighet samt förutsättningarna för köparens rätt att häva ett köp.

I betänkandet anges att nedsättning av priset, dvs prisavdraget skall ske i förhållande till det aktuella felet på fastigheten. Vidare har angivits, också enligt gällande rätt, att man kan göra en jämförelse mellan fastigheten i felaktigt skick och det värde som fastigheten haft i felfritt skick.

Vi får förmoda att man inte avsett en felfri fastighet, utan fastighet i det

skick och med de fel, som varit kända för parterna vid förhandlingen om fastighetens pris.

I rättspraxis förekommer dock sällan jämförelser mellan fastigheten i det skick som föresatts mellan parterna och det skick som den sedermera visar sig befinna sig i. Man har istället ofta utgått från kostnaden för att avhjälpa felet. Detta medför helt felaktiga resultat, vanligen beroende på att partsombuden, som underlag för domstolens prövning av nedsättning- en av fastighetens pris inte redovisat någon utredning med jämförelsepriser.

Det är därför angeläget att man i förarbeten till en lagändring närmare kommenterar hur prisavdraget skall beräknas. Yrkesmän som arbetar med fastighetsöverlåtelser, kan konstatera att mindre fel ofta inte påverkar priset i den förhandling som sker inför en kontraktskrivning.

Köpare är ofta beredda att acceptera ganska avsevärda fel, utan att detta påverkar priset, eftersom valet för köparen står mellan att förvärva fastigheten eller avstå.

Det är således endast mycket väsentliga fel, som skulle ha påverkat köpeskillingen i negativ riktning, om några fel varit kända.

I den föreslagna lagregeln om avdrag på köpeskillingen, bör således intagas någon bestämmelse om att nedsättningen av köpeskillingen endast skall kunna ske, om felet är av sådan art och omfattning att detta väsentligen kan bedömas ha påverkat köpeskillingen vid de förhandlingar som parterna fört i anledning av avtalet.

Vi måste dock bestämt vända oss mot uttalandet i utredningen, att beräkningen skall utgå ifrån värdena vid tidpunkten för köparens tillträde till fastigheten. Där är det enligt vår uppfattning fel att ha en annan tidsrelation för bedömning av nedsättning av köpeskillingen än den som gällt för förhandlingen av priset mellan parterna. Priset behandlas som bekant inte vid tillträdesdagen, utan per den dag då köpekontraktet under- tecknas och med beaktande av de fel och brister, som då var kända.

Köpekontraktet medför rättsverkningar mellan parterna bl a med avse- ende på att köpeskillingen bestämts och att denna snare inte kan påverkas av om marknadspriserna förändras. Fel i en fastighet bör inte ändra på detta förhållande.

Det har tidigare i betänkandet (sid 103) angivits att rätten till hävning enligt gällande rätt, är beroende på storleken av skadan. Utredningen avser uppenbarligen att ändra begreppet till att betydelsen av själva felet skall vara avgörande för rätten till hävning och hänvisar därvid till köplagen och dess förarbeten.

Rätten att häva ett köp har mycket stora rättsverkningar och när det gäller fast egendom, kan också tredje mans rättigheter komma att påverkas såsom pantförskrivningen eller upplåtelse av nyttjanderätter.

Hävning är således en mycket genomgripande åtgärd och bör vara möjlig vid objektivt sett mycket väsentliga fel, som har att göra med fastighetens mycket långsiktiga nyttjande som bostad eller bestånd. Även i den situationen att säljaren förfarit svikligt, bör man uppställa krav redan i lagtexten på att sveket skall vara av stor betydelse för köparen och hans nyttjande av den förvärvade egendomen.

Förvärv av fast egendom med hänsyn till just denna typ av egendoms speciella betydelse, har reglerats i Jordabalken.

Några direkta jämförelser med de regler som finns i köplagen bör undvikas, eftersom man när det gäller köplag, har att ta avsevärt större hänsyn till parternas avsikter och ekonomiska utfall än när man förvärvar fast egendom med hänsyn till tredjemans-skyddet.

Det helt övervägande antalet överlåtelser av småhus sker dels mellan två konsumenter ev med biträde av en fastighetsmäklare och dels avser överlåtelserna en begagnad fastighet, som inte kan jämföras med försäljning av lösöre.

Reglerna för hävning och prisavdrag, bör därför genom uttalanden i förarbetena begränsas till att avse situationer, som har stor betydelse för avtalsparterna medan morsvarande begränsningar inte behöver uppställas vid vanliga köp.

Det är dessutom avsevärda ekonomiska risker, som parterna tar i samband med en överlåtelse och ett av lagstiftningens syften bör vara att så långt som möjligt begränsa dessa risker, så att lagen inte upplevs som regler för omförhandlingar vid ingångna avtal, utan att detta klart skall markeras vara undantag.

#### 19 C § (sid 109)

Mäklarsamfundet tillstyrker förslaget, men vill lämna följande synpunkt betr köparens rätt att häva.

Skall köparen bibehålla sin rätt att häva vid säljarens svek under en så lång tid som tio år, måste också krav på felets omfattning och betydelse för köparen anges redan i lagtexten.

Det är inte rimligt att det föreslagna lagförslaget ens kan uppfattas på ett sådant sätt, att minsta svek från säljarens sida skall medföra att köparen bibehåller sin rätt till hävning i tio år. Även om det kan bevisas att säljaren har förfarit svikligt, men att köparens skada endast är av mindre betydelse och mycket väl kan ersättas genom en ekonomisk kompensation, bör köparen inte ha rätt att häva. Det bör först vara i den situationen att någon annan praktisk möjlighet inte står till buds, för att komma till rätta med problemet som hävning bör komma ifråga.

#### *Svensk fastighetsförmedling:*

Eftersom vi ofta rådfrågas av parterna under deras förhandlingar i samband med upptäckta fel, tillstyrker vi att JB får mer utförliga regler om hävning, skadestånd och prisavdrag. Med det föreslagna bör våra möjligheter att snabbt och utomprocessuellt åstadkomma en "förlikning" öka.

*Hovrätten för Västra Sverige:**Näringsidkare-konsument*

Som tidigare nämnts föredrar hovrätten att i ett sammanhang behandla samtliga frågor som rör relationen näringsidkare-konsument.

Utredningen vill särbehandla vissa försäljningar från näringsidkare till konsument. I dessa fall skall de eljest dispositiva felreglerna vara tvingande, åtminstone i vissa delar.

Avgörande för gränsdragningen mellan sådana köp som omfattas av de tvingande reglerna och sådana där parterna har full avtalsfrihet skall enligt utredningen vara om näringsidkaren utfört eller låtit utföra byggnadsarbete på fastigheten. Utredningen exemplifierar i specialmotiveringen vad som skall räknas som byggnadsarbete, t. ex. in- eller utvändig målning och tapetsering. Om näringsidkaren inte vidtagit någon åtgärd, skulle han ha rätt att friskriva sig som en vanlig säljare.<sup>47</sup> I den allmänna motiveringen framhålls att näringsidkaren skall ha vidtagit någon åtgärd med fastigheten "som varit ägnad att inge köparen uppfattningen att säljaren såsom yrkesman har något särskilt ansvar för fastighetens skick".<sup>48</sup>

Enligt hovrättens mening verkar utredningens olika utsagor på denna punkt motsägelsefulla. Om en näringsidkare låtit tapetsera om ett rum, skulle felreglerna, om man följer uttalandet i specialmotiveringen, kunna bli tvingande. Uttalandet i den allmänna motiveringen att åtgärden skall vara ägnad att ge köparen uppfattningen att säljaren tar särskilt ansvar indikerar å andra sidan behov av mera ingripande åtgärder än dem som exemplifieras i specialmotiveringen. Man kunde möjligen överväga att föra in ett krav på att näringsidkaren i väsentlig omfattning vidtagit eller låtit utföra byggnadsarbeten, så att mindre åtgärder (kanske rent akuta åtgärder som att täta takläckage) inte inverkar på gränsdragningen. I vart fall bör uttalandena i motiven förtydligas. Så som de nu är utformade gör näringsidkaren, om han skall vara på den säkra sidan, bäst i att inte vidta några åtgärder över huvud taget; det är inte säkert att detta typiskt sett är till fördel för köparen.

Under alla förhållanden kan den lagregel som utredningen föreslagit förbättras. Hovrätten återkommer till detta i anslutning till sitt utkast till lagtext.

*Södra Roslags tingsrätt:*

Enligt tingsrättens mening bör avtalsfrihet råda på området som princip. Detta gäller även i det fall relationerna är näringsidkare – konsument. I den mån parterna träffat ett avtal om begränsning av reklamationstiden eller friskrivning och det med hänsyn till omständigheten är oskäligt, kan

<sup>47</sup> Betänkandet, s 113.

<sup>48</sup> Betänkandet, s 83.

avtalet angripas med stöd av 36 § avtalslagen. Tingsrätten anser sålunda att förslaget om en begränsning av avtalsfriheten är onödigt och avstyrker detsamma.

Prop. 1989/90: 77  
Bilaga 8

Beträffande enskildheterna i förslaget vill tingsrätten framhålla följande. Enligt förslaget skall en näringsidkare genom avtal få begränsa sitt ansvar endast såvitt avser skadestånd och reklamationsfrist. En förutsättning för ett sådant avtal är att ett besiktningsutlåtande har varit tillgängligt för konsumenten före köpet. Syftet med den föreslagna regeln om besiktningsutlåtande är att desarmera köparens undersökningsplikt. Undersökningsplikten har relevans när det gäller prisavdrag men inte när det är fråga om skadestånd på grund av svek eller avvikelse från vad som kan anses utfäst. Kopplingen mellan ett besiktningsutlåtande och ett avtal om begränsning av ansvaret när det gäller skadeståndsskyldighet, synes därför inte vara logisk eller fylla någon funktion.

Såsom textförslaget utformats kan näringsidkaren friskriva sig från ersättning för skada vid svek. Att utredningen på sid 114 xm upplyser att detta är omöjligt enligt allmänna rättsgrundsatser kan inte försvara stadgandets utformning.

#### *Konsumentverket:*

Se avsnitt 5.

#### *Byggentreprenörerna:*

Reglerna om felansvar skall enligt utredningen även fortsättningsvis vara dispositiva. Från denna princip föreslås dock ett undantag. Sålunda kan en näringsidkare som i sin yrkesmässiga verksamhet säljer fastigheter på vilka näringsidkaren utfört byggnadsarbeten inte friskriva sig från ansvar med mindre besiktning ägt rum. Vidare skall som förutsättning gälla att friskrivningen endast får avse skadestånd och reklamationstid.

Enligt Byggentreprenörerna måste en inskränkning i rådande avtalsfrihet vara klar och entydig. Skall friheten begränsas, vilket kan ifrågasättas, måste gränsdragningen vara tydlig. Ovan har påpekats att besiktningsinstitutet är diffust utformat. Här tillkommer den oklarhet som gäller beträffande uttrycket "utfört eller låtit utföra byggnadsarbeten". Att rena transportköp faller utanför är helt klart men vad skall i övrigt krävas för att byggnadsarbete skall anses föreligga? Räcker det med byte av ett fönster eller krävs det att flera olika åtgärder vidtas? Enligt Byggentreprenörerna bör avtalsfriheten kunna begränsas endast om byggnadsarbetena varit omfattande.

#### *Svenska kommunförbundet (styrelsen):*

Styrelsen tillstyrker utredningens förslag om begränsning av näringsidkares friskrivningsmöjlighet.

### Bostadsfastighet

De flesta nyheter utredningen föreslår beträffande 4:19 jordabalken gäller fastigheter med äldre småhus. Ändringarna är avsedda att komplettera småhusköpsutredningens förslag till lagen "Förvärv av nya småhus". Avsikten är således att 4:19 jordabalken inte skall tillämpas på fastigheter med nya småhus då dessa säljs av näringsidkare till konsument. För det fall lagens tillkomst drar ut på tiden eller helt uteblir torde enligt styrelsens uppfattning inget hindra att även fastigheter med nya småhus omfattas av 4:19 jordabalken. Möjligen kan oklarhet då uppkomma angående när en fastighet skall betraktas som bostadsfastighet. Är t ex en nybyggd tomt att betrakta som bostadsfastighet då huset och tomten har olika säljare?

Enligt styrelsens uppfattning är begreppet bostadsfastighet oklart även så till vida att häri kan intolkas obebyggd fastighet vilken enligt fastställd plan är avsedd att bebyggas med en- eller tvåbostadshus. Jämförelse kan t ex göras med begreppet hyresfastighet som definieras i 1 § "lag (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet mm". Definitionen "annan fastighet som vid taxeringen betecknas som hyreshusenhet" omfattar även obebyggd fastighet som enligt plan skall bebyggas med hushus. För att undvika oklarheter bör begreppet bostadsfastighet definieras i lagtexten eller också utbytas mot t ex fastighet med en- eller tvåbostadshus. Begreppet en- eller tvåbostadshus används i Plan- och bygglagen.

### Näringsidkare

Utredningens näringsidkarbegrepp är detsamma som återfinns i annan konsumentlagstiftning. Med näringsidkare avses varje fysisk eller juridisk person som driver verksamhet av ekonomisk natur. Något krav på vinst uppställs inte men verksamheten måste bedrivas yrkesmässigt.

Kommuner kan försälja fastigheter på sådant sätt att verksamheten skulle kunna betraktas som yrkesmässig. Styrelsen anser det emellertid angeläget att påpeka att kommuners försäljningsverksamhet inte alltid skall hänföras till näringsverksamhet. Sälunda sker en försäljning inte sällan som ett led i offentlig förvaltning där verksamheten har stöd i offentligrättslig lagstiftning. Kommuner kan även sälja fastigheter helt utanför ramen för sin "yrkesmässiga" verksamhet.

### Byggnadsarbete

Utredningen föreslår en begränsning av möjligheten för näringsidkare att friskriva sig från felansvar då denne före försäljningen utfört byggnadsarbete på bostadsfastighet. Som exempel på byggnadsarbete anges bl a dräneringsarbete och arbete på avloppsledning eller brunn.

Plan- och bygglagen skiljer mellan byggnadsarbete och markarbete. Med markarbete avses t ex trädgård, schaktning, fyllning eller packning.

Både i äldre och nyare bostadsområden kan finnas anledning för näringsidkare att vidta åtgärder med marken före försäljning av en fastighet. För att avhjälpa fuktproblem kan t ex grundvattennivån sänkas, tomten ges en lutning från huset eller planteringar flyttas från husgrunden m m. Styrelsen önskar få begreppet bygnadsarbete tydligare avgränsat.

#### *Sveriges villaägareförbund:*

Förbundet avstyrker vad kommittén föreslagit då fråga är om säljare som är näringsidkare. Reglerna för de fall att näringsidkaren utfört eller låtit utföra bygnadsarbete på en bostadsfastighet, avsedd för en eller två familjer, och därefter i sin yrkesmässiga verksamhet överlåter fastigheten till en konsument, bör utformas efter mönster av vad som gäller för det konsumentskydd som numera är villkor för statliga lån till gruppbyggda hus (Småhus 80). Bl a bör preskriptionstiden för utfört bygnadsarbete till den del det är fråga om tillbyggnad vara tio år och bestämmelsen härom ej vara dispositiv.

#### *Sveriges fastighetsmäklarsamfund:*

De intentioner som anförts som bakgrund till paragrafen tillstyrkes och delas av Mäklarsamfundet. Vi anser dock att en näringsidkare inte bör få begränsa sitt ansvar för de bygnadsarbeten han utfört på ett småhus, utan att det för dessa arbeten bör gälla en lagstadgad tio-årig preskriptionstid.

Vi ifrågasätter skäligen i att en näringsidkare kan begränsa preskriptionstiden enbart genom att ett besiktningsutlåtande föreligger. (jmf 19 §, 3:e stycket).

Om en begränsning av preskriptionstiden ändå skall kunna ske på sätt som föreslagits i utredningen, bör besiktningen tillhandahållas av näringsidkaren varvid köparen endast skall svara för sådana fel, som anmärkts i besiktningen och som därmed beaktats vid överlåtelsen.

Fel eller brist som inte framkommer i besiktningsinstrumentet, men som framkommer under den tre-åriga reklamationsfristen, skall alltid näringsidkaren svara för.

Enhetlig lagstiftning bör eftersträvas, därför anser vi att tio-årig preskription är att föredra, såsom också föreslås i 1986 års betänkande (SOU 1986:38, sid 34).

För att ändå kunna göra en total friskrivning, utan att beakta förevarande paragraf, behöver fastigheten endast transporteras på ytterligare en näringsidkare än den som låtit utföra bygnadsarbeten på bostadsfastigheten. Detta innebär att man med stor sannolikhet också kommer att förfara på ett sådant sätt.

Möjligheten till friskrivning bör därför inskränkas som föreslagits i 19 d §, även i den situationen att fastigheten efter utförda bygnadsarbeten överlåtits mellan näringsidkare eller juridiska personer, som innehaft fastigheten i sin yrkesmässiga verksamhet.

Friskrivning skall för att vara gällande utformas så att parterna är väl införstådda med innebörden i sakförhållandet. En friskrivning får således aldrig göras tvetydig.

*Konsumentvägledarnas förening:*

Se avsnitt 5.

## **8 Övergångsregler m. m.**

*Södra Roslags tingsrätt:*

Enligt tingsrättens mening är de av utredningen framförda skälen för en tillämpning av de nya bestämmelserna om reklamation och preskription på äldre köp inte tillräckligt starka för att gå ifrån huvudregeln, att ny lag inte skall ges verkan på avtal som ingåtts före ikraftträdandet. Tingsrätten avstyrker därför förslaget i denna del.

Tingsrätten har i det föregående avstyrkt att särskilda regler om reklamations- och preskriptionstider skall gälla när en näringsidkare säljer en fastighet till konsument. Tingsrätten har vidare avstyrkt förslaget om en begränsning i avtalsfriheten i konsumentförhållanden. Om likväl särskilda regler för dessa fall bör gälla, anser tingsrätten att de bör tas in i en särskild konsumentlag avseende fastighetsköp.

*Juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet:*

Så som övergångsbestämmelserna är utformade kommer de nya reglerna om reklamation och preskription att ingripa i gällande avtalsförhållanden, nämligen i de köpeavtal som ingåtts innan nya lagen trätt i kraft och där det då gått mindre än tio år efter köpeavtalet. Så är fallet med minskningen i köparens rätt genom den treåriga reklamationsgränsen och även med den eventuella ökningen i köparens rätt när det gäller utgångspunkten för den tioåriga preskriptionstiden. I den mån man finner det tveksamt om någon av de föreslagna nya reglerna bör genomföras, stärker denna retroaktiva effekt skälen mot förslaget. Ovan har anförts skäl som talar för att det är tveksamt om det finns behov av den nya treårsgränsen.

*Sveriges fastighetsmäklarsamfund:*

Formerna för överlåtelse av bostadsrätter regleras i bostadsrättslagen. Oaktat överlåtelsen betr bostadsrätten, avser lös egendom och andel i en förening med därtill kopplad nyttjanderätt kommer likartade problem som vid överlåtelse av fast egendom betr ansvar för fel.

Det är därför angeläget att man utreder frågan om att tillskapa lämpliga regler för bedömning av fel och rätt att häva, som finns i Jordabalken, att intas i bostadsrättslagen. Problemområdena har väsentliga anknytningar

## 9 Lagtekniska frågor

### *Hovrätten för Västra Sverige:*

#### Utkast till lagtext

Hovrätten vill framhålla att det följande utkastet inte gör anspråk på att vara helt genomtänkt eller färdigt. Det skall främst ses som en konkretisering av de synpunkter som hovrätten anfört i det föregående. Utkastet är skrivet med annat typsnitt. Utkastet kommenteras dels i fotnoter, dels i anslutning till de olika reglerna i utkastet.

**14a §** Avviker fastigheten från vad säljaren utfäst eller får anses ha utfäst, kan köparen med anledning av felet göra gällande de påföljder som nämns i 12 §.<sup>65</sup>

Vill köparen åberopa fel, som avser en fysisk egenskap, skall han underätta säljaren om detta (reklamation) inom skälig tid efter det att han märkt eller bort märka felet. Reklamerar köparen inte i tid, förlorar han rätten att åberopa felet.

Hovrätten föreslår att termen fel används i samtliga berörda regler. Som kommer att framgå, blir reglerna enklare att skriva och lättare att förstå.

Om man bryter ut regeln om de konkreta felen ur 4:19 och placerar den i en särskild paragraf som inleder de olika reglerna om fel, förtydligas att regeln om utfästelser gäller alla typer av egenskaper (alltså inte bara fysiska);<sup>66</sup> dessutom markeras att regeln om konkreta fel och regeln om faktiska (abstrakta) fel inte har något nödvändigt inbördes samband. Vidare markeras att *övriga* subjektiva eller individuella moment (d.v.s. andra än utfästelser, som ju är de klaraste fallen av individuella eller subjektiva eller konkreta moment) får vägas in i de övriga felreglerna. Om man godtar hovrättens förslag att säljarens felansvar vid konkreta fel inte skall preskrubas förrän efter tio år, blir reklamerationsregeln också tydligare.

I den följande regeln, 19 §, är den viktigaste skillnaden jämfört med utredningens förslag, att felet definieras. Detta markeras ytterligare av att paragrafen innehåller ett enda stycke. I den följande 19a § markeras att undersökningsplikten, i enlighet med vad hovrätten tidigare anfört, bör vara fristående från och således ej ingå i felbegreppet.

**19 §** Avviker fastigheten, utan att fall som avses i 14a—18 §§<sup>67</sup> föreligger, från vad en köpare kan förvänta sig med hänsyn till främst det slag av

<sup>65</sup> Hänvisningen i nuvarande 4:19 är utformad så att 12 § skall ha "motsvarande tillämpning". Eftersom 4:12 innehåller en regel om vårdslöshet kan hänvisningen lätt missuppfattas; en hänvisning som avser påföljderna i 12 § blir tydligare.

<sup>66</sup> Se även betänkandet, s 87, där detta betonas.

<sup>67</sup> På det sättet markeras ytterligare att regeln om faktiska (abstrakta) fel är en allmänt supplerande regel, om ingen av de andra felreglerna är tillämplig.

**19 a §** Köparen får göra ett fel enligt 19 § gällande, om felet inte bort upptäckas vid en noggrann undersökning före köpet;<sup>69</sup> omständigheterna i det särskilda fallet kan dock medföra att kraven på köparens undersökning mildras eller skärps.<sup>70</sup>

Gäller köpet en bostadsfastighet som är avsedd för en eller två familjer och som förvärvas för privat bruk, kan parterna avtala att fastigheten i stället skall besiktigas av en i byggnadstekniska frågor erfaren<sup>71</sup> person. Besiktningssmannen, som skall utses av parterna gemensamt,<sup>72</sup> skall upprätta skriftligt utlåtande över besiktningen där han skall anmärka de fel och tecken på fel som han upptäcker. Har utlåtandet varit tillgängligt för parterna före köpet, får köparen efter köpet åberopa endast fel eller tecken på fel som ej anmärkts i utlåtandet.

Andra stycket motsvarar 19 § tredje stycket i utredningens förslag. Regeln har delats upp i flera meningar (utredningens regel består av en enda lång mening). Hovrätten anser att det av regeln bör framgå vad som skall stå i utlåtandet. Vidare är det bättre att *klart ange* vad som gäller, d. v. s. att köparen bara kan åberopa fel som inte anmärkts, än att som i utredningens förslag ange att köparen fullgjort sin undersökningsplikt.

**19 b §** Om köparen har rätt att göra fel enligt 19 § gällande, kan han häva köpet eller kräva avdrag på priset. Köpet får hävas endast om felet är väsentligt eller om säljaren förfarit svikligt.<sup>73</sup>

<sup>68</sup> En omständighet som kan ha betydelse är att säljaren rent faktiskt upplyst köparen om en bristfällighet; detta fall kan jämföras med en friskrivning i fråga om viss egenskap. I så fall föreligger inte fel över huvud taget. Säljaren kan t. ex. ha upplyst köparen om att det läcker in vatten i källaren varje höst och att detta beror på att dräneringen är igenslamad. Detta fall av upplysning skall skiljas från vad som kan kallas varnande besked som kan ha betydelse på det sättet att undersökningsplikten skärps, se nedan. En omständighet som mildrar (utesluter) undersökningsplikten är att säljaren lämnat en utfästelse, d. v. s. att det rör sig om ett konkret fel enligt 14 a §. Detta följer redan av att det inte finns någon regel om undersökningsplikt i den paragrafen.

<sup>69</sup> Det bör i motiven framhållas att man vid bedömningen skall ha som utgångspunkt att det rör sig om en normalt bevandrad och erfaren köpare (jfr bonus pater familias i skadeståndsrätten). Till skillnad från utredningens förslag skall det således betonas att det rör sig om en objektiv bedömning; jfr betänkandet, s 702 st.

<sup>70</sup> Omständigheter som kan skärpa undersökningsplikten är t. ex. varnande besked från säljaren (som dock inte är så preciserade att de enligt första stycket skall leda till att fel inte alls föreligger), t. ex. att han sagt till köparen att det läckt in vatten i källaren utan att han kunnat hitta någon direkt förklaring till det (till skillnad från exemplet i anslutning till första stycket). En sådan upplysning är ett incitament för köparen att gå vidare med sin undersökning.

<sup>71</sup> I hovrättens utkast har "opartisk" fått utgå; hovrätten hänvisar till vad som anförts i avsnitt 4.3.4. ovan.

<sup>72</sup> Bisatsen motsvarar utredningens "som godtagits av säljaren och köparen"; termen godta synes inte ha någon självständig funktion i sammanhanget.

<sup>73</sup> Eftersom konkreta och abstrakta fel inte behandlas i samma paragraf i hovrättens utkast blir påföljdsurvalet (alltså att skadestånd i princip inte skall utgå) blir tydligare.

Avdrag skall beräknas så att det motsvarar...<sup>74</sup>

Om säljaren förfarit svikligt (eller om felet innebär att fastigheten saknar en egenskap som får anses av avgörande betydelse för att fastigheten skall kunna användas för sitt ändamål), har köparen även rätt till skadestånd.

Prop. 1989/90: 77

Bilaga 8

Om det anses lämpligt att lagfästa principen om garantifiktio, som hovrätten behandlat i avsnitt 6 ovan, kan regeln inom parentes i tredje stycket tas med. I rättsfallet, NJA 1978 s 307, framhålls att det rör sig om ett mycket begränsat utrymme för skadestånd; alla de omständigheter som därvid kan beaktas, kan knappast anges i lagtext. Det förutsätts att regeln innefattar de begränsningar som anges i rättsfallet. Genom att regeln placeras i direkt anslutning till regeln om abstrakta fel markeras att kärnegenskaper inte har något att göra med konkret felbedömning och att kärnegenskaper kommer in först på påföljdsstadiet. Eftersom det rör sig om en påföljdsregel bör den placeras i samma paragraf som övriga påföljder. Regeln är utformad som en regel om strikt skadeståndsansvar. Man slipper den konstlade skadeståndsgrunden garantifiktio.

**19c §** Vill köparen åberopa fel skall han underrätta säljaren om detta (reklamation) inom skälig tid efter det att han märkt eller bort märka felet. Reklamerar köparen inte i tid, förlorar han rätten att åberopa felet.

Talan om hävning skall väckas inom ett från tillträdet. Har säljaren förfarit svikligt, får hävningstalan väckas inom tio från tillträdet.

Säljarens ansvar för fel upphör när det gått tre år från tillträdesdagen. Har en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet till en konsument för dennes privata bruk sålt en bostadsfastighet, som är avsedd för en eller två familjer, eller har en säljare handlat i strid mot tro och heder, upphör säljarens ansvar dock först då det gått tio år från tillträdesdagen. Har köparen inte gjort fel gällande inom de nämnda tidsperioderna, ansvarar säljaren inte längre för felet.

Hovrätten har tidigare framhållit att man bör hålla i sär reklamation och preskription; se avsnitt 5. Reklamationsfristen regleras i första stycket. I anslutning till den bör regeln om rättsföljden av för sen reklamation flyttas från 19c § 1 st i utredningsförslaget. I tredje stycket återfinns preskriptionsreglerna. Regeln om preskription av hävningsrätten förs lämpligen från 19c § 2 st i utredningsförslaget som ett andra stycke; därmed återstår inget av 19c § i utredningsförslaget.

I 19d § nedan kan regler om friskrivning samlas. I första stycket kan lämpligen en allmän regel om friskrivning föras in. Hovrätten hänvisar till vad som sagts om egenskapsfriskrivningar och påföljdsfriskrivningar m.m. i avsnitt 4.3.1 och om upplysningsplikt i avsnitt 4.3.2. ovan. I regelns andra stycke återfinns i något ändrat skick 19d § i utredningsförslaget.

**19d §** Friskrivning, som rör viss egenskap hos fastigheten, skall vara preciserad för att gälla; i det avseende säljaren sålunda friskrivit sig förelig-

<sup>74</sup> Antingen reparationskostnaden eller värdeskillnaden. Om värdeskillnaden föredras skall dock den relevanta tidpunkten vara köpet och inte tillträdet; se avsnitt 8 ovan.

ger ej fel, även om fastigheten skulle avvika på det sätt som sägs i 19 §. En friskrivning, som helt fritar säljaren från ansvar, skall vara tydlig och klar för att gälla; för ett fel, som köparen inte bort upptäcka och som säljaren känt till eller bort känna till, svarar säljaren dock trots friskrivningen, såvida han inte särskilt upplyst köparen om felet.<sup>75</sup>

Har en näringsidkare utfört eller låtit utföra byggnadsarbete (av ej endast ringa omfattning)<sup>76</sup> på en bostadsfastighet, avsedd för en eller två familjer, och har han därefter i sin yrkesmässiga verksamhet sålt fastigheten till en konsument för dennes privata bruk, får parterna i avtalet inte begränsa konsumentens rätt enligt 19–19 c §§,<sup>77</sup> såvida ej annat följer av tredje stycket.<sup>78</sup>

Näringsidkare som avses i andra stycket får, omsådant besiktningsutlåtande som avses 19 a § andra stycket varit tillgängligt för konsumenten före köpet, begränsa sitt ansvar så att

1. han fritar sig från skyldighet att betala skadestånd under förutsättning<sup>79</sup> att han låtit avhjälpa felet eller erbjudit sig att avhjälpa det, eller
2. begränsar den tid han eljest<sup>80</sup> enligt 19 c § 3 st ansvarar för fel till tre år.

#### *Södra Roslags tingsrätt:*

##### 19 § tredje stycket

Med hänsyn till tingsrättens ställningstagande att regeln bör göras generellt tillämplig vid samtliga fastighetsöverlåtelser bör paragrafen formuleras om. Då paragrafen under sådana förhållanden också kommer att avse obebyggda fastigheter bör kvalifikationskravet för besiktningsmannen vara att denna är erfaren i fastighetstekniska frågor.

##### 19 a §

Paragrafen är svårläst och otymplig. Den bör bearbetas språkligt.

##### 19 b och c §

Tingsrättens ställningstagande i sak innebär att särskilda regler inte bör gälla för konsumentförhållanden. Detta föranleder ändringar i båda para-

<sup>75</sup> Som framgår regleras bara upplysningsplikt i samband med generell friskrivning. Det bör dock i motiven klargöras om och i vad mån säljaren helt allmänt har en upplysningsplikt.

<sup>76</sup> Som hovrätten framhållit i avsnitt 4.3.4. ovan bör det markeras att regeln inte skall vara tillämplig annat än då näringsidkaren gjort mera betydande arbeten. Om dessa skäl godtas, kan formuleringen inom parentes tas med.

<sup>77</sup> Eftersom utredningens lagförslag i 19 c § arbetats in i andra regler, har hänvisningen ändrats.

<sup>78</sup> Utredningens förslag har ändrats redaktionellt. Det bör vara bättre att i detta stycke bara slå fast att huvudregeln är att felreglerna är tvingande till konsumentens förmån. Även om stycket fortfarande består av en enda mening är meningen i vart fall kortare och enklare. Även det följande stycket blir kortare och klarare.

<sup>79</sup> Ordet om har bytts ut mot under förutsättning att, vilket gör innebörden av regeln klarare.

<sup>80</sup> Hovrätten har tidigare markerat skillnaden mellan reklamationsfrist och preskriptionsfrist. Ordet reklamationsfrist bör därför inte användas.

graferna. Enligt tingsrättens mening bör paragraferna arbetas samman efter samma modell som den nordiska arbetsgruppen för köplagstiftning använt i 34 § det svenska förslaget till ny köplag (NU 1984: 5).

I 19b § andra stycket anges att reklamationsfristen skall vara tio år om säljaren har *handlat i strid mot tro och heder*. I motiven till paragrafen talas det om *svikligt* förfarande. Avses det senare, bör det uttrycket användas. Begreppet skulle i så fall också korrespondera med 19c § andra stycket.

Prop. 1989/90:77  
Bilaga 8

#### 19d §

I det föregående har tingsrätten i sak avstyrkt det förslag som kommer till uttryck i paragrafen. Förslaget är därutöver svårbegripligt. Om det skall genomföras bör paragrafen bearbetas språkligt.

Efter remiss har yttranden över betänkandet (SOU 1988:66) Köp av byggnad på ofri grund m.m. avgivits av hovrätten för Västra Sverige, Södra Roslags tingsrätt, Malmö tingsrätt, riksåklagaren, konsumentverket, juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet, riksskatteverket, plan- och bostadsverket. Sveriges trähusfabrikers riksförbund, Näringslivets byggnadsdelegation, Småföretagens riksorganisation, Svenska kommunförbundet, Stockholms kommun, Lantbrukarnas riksförbund, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges industriförbund, Sveriges villaägareförbund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges föreningsbankers förbund, Riksförbundet Vi i småhus, Mäklarsamfundet, Sveriges aktiva fastighetsmäklares förbund, Svensk fastighetsförmedling AB samt Svenska förbundet för koloniträdgårdar och Fritidsbyar.

Byggentreprenörerna, Sveriges byggmästareförbund, BPA Byggproduktion Aktiebolag, Sveriges domareförbund, Sparbankernas fastighetsbyrå aktiebolag samt Konsumentvägledarnas förening har beretts tillfälle att yttra sig över betänkandet men avstått från att yttra sig.

I det följande redovisas remissinstansernas synpunkter på förslagen i avsnitt 1 Köp av byggnad på ofri grund i betänkandet.

#### *Hovrätten för Västra Sverige:*

Utredningen föreslår att JB:s regler om säljarens felansvar vid fastighetsförsäljning skall gälla även vid försäljning av byggnader som uppförts på annans mark. Byggnad på annans mark är lös egendom och formellt är då köplagen tillämplig på olika typer av kontraktsbrott. Vid försäljning av byggnad som är tillbehör till fastighet blir 4 kap JB tillämpligt vid kontraktsbrott. De allra flesta av de många rättsfall som gäller fel i fastighet rör just *byggnadens* skick och mera sällan andra egenskaper hos fastigheten. Genom den omfattande rättspraxis som alstrats under den tid JB gällt har reglerna kompletterats och förtydligats. Eftersom det knappast är någon tväkan om att överlåtelse av byggnader har större likheter med fastighetsköpet än med överlåtelse av annan lös egendom, ligger det därför nära till hands att uttryckligen lagreglera detta. Hovrätten tillstyrker därför i allt väsentligt vad utredningen i denna del anför.

Det kan dock finnas anledning att lämna några kompletterande synpunkter.

Utredningen förutsätter att de regler som föreslagits i ett tidigare delbetänkande, SOU 1987:30, skall komma att gälla även i fråga om byggnader på annans mark. Hovrätten har i sitt remissvar till det betänkandet framfört delvis ganska kritiska synpunkter på utredningens förslag till ändrade regler i fråga om säljarens felansvar. Hovrätten vill framhålla att denna kritik står kvar. Den omständigheten att hovrätten tillstyrker att felansvaret beträffande fastigheter och byggnader på annans mark regleras på samma

sätt innebär således inte någon ändrad inställning till hur själva felansvaret i sig skall utformas. Vad hovrätten ställer sig positiv till är således att båda typerna av egendom skall omfattas av samma regler, så som dessa nu är eller kommer att bli utformade.

Utredningen framhåller i sin specialmotivering att den föreslagna nya paragrafen gäller byggnad som är lös egendom och att reglerna om fastighetsköp blir direkt tillämpliga om byggnad och fastighet ägs av samma person.<sup>1</sup> En byggnad som är tillbehör till fastighet kan dock överlåtas för sig.<sup>2</sup> I ett sådant fall är således byggnaden tillbehör till en fastighet då byggnaden överlåts, men det rör sig likväl inte om ett fastighetsköp. För tydlighetens skull bör anmärkas att reglerna om fastighetsköp bör gälla även i fråga om denna kategori.

Utredningen avfärdar möjligheten att det kan vara aktuellt med rättsliga fel i en byggnad på annans mark. När det gäller fel enligt 4:15 och 16 JB är det antagandet riktigt. Likaledes kan det knappast vara aktuellt med servitutsbelastningar. Däremot kan man ifrågasätta om inte regeln i 4:17 JB i övrigt kan bli tillämplig. En byggnad på annans mark kan vara uthyrd vid överlåtelsen. Frågan är om en sådan hyresrätt gäller även mot ny ägare av byggnaden. Reglerna om sakrättsligt skydd för nyttjanderättshavare i 7:11–15 JB gäller visserligen uttryckligen endast då *fastighet* överlåts, men reglerna bör vara åtminstone analogt tillämpliga. I konsekvens med detta bör en sådan rättslig belastning behandlas köprättsligt på samma sätt som vid fastighetsöverlåtelse. Detta talar för att reglen i 4:17 1 st. JB bör gälla även vid överlåtelse av byggnad på annans mark.

Då en byggnad på annans mark säljs kan frågan uppkomma vad som egentligen ingår i byggnaden. I brist på uttrycklig lagreglering ligger det enligt hovrättens mening nära till hands att tillämpa reglerna i 2 kap. 2 och 4 §§ JB analogt. Oavsett om man tillämpar dessa regler analogt eller ej måste det vara helt klart att sådana föremål i en byggnad som en nyttjanderättshavare eller eljest annan än byggnadens ägare tillfört byggnaden inte gärna kan ingå i en överlåtelse av byggnaden. Byggnad på annans mark kan inte godtrosförvärfas;<sup>3</sup> det ligger nära till hands att anta att förvärfvare av byggnad på annans mark inte kan göra godtrosförvärf av sådana föremål i byggnaden som tillhör annan än säljaren.<sup>4</sup> Är detta riktigt, uppkommer samma konflikt som för fastighetsköpets del regleras i 4:17 2 st. JB. Även denna regel bör därför göras tillämplig på överlåtelse av byggnad på annans mark.

Helt klart är i vart fall att de frågor som hovrätten berört i anslutning till 4:17 1 och 2 st JB behöver utredas ytterligare.

<sup>1</sup> Betänkandet s. 68.

<sup>2</sup> Visserligen får en sådan överlåtelse inte sakrättslig verkan förrän byggnaden skilts från fastigheten, 2:7 JB, vilket medför att det knappast är särskilt praktiskt att överlåta större byggnader separat, men i fråga om mindre byggnader är det fullt tänkbart.

<sup>3</sup> Hästad, Sakrätt avseende lös egendom, 3:e uppl. 1986.

<sup>4</sup> En fastighetsförvärfvare gör sannolikt inte något godtrosförvärf av föremål som kan vara tillbehör men som i det konkreta fallet är lös egendom, se Grauers, Fastighetsköp, 11:e uppl. 1989, s. 145.

Tingsrätten ansluter sig till förslaget att reglerna om fel harmoniseras med dem som gäller för fast egendom. Den lagtekniska lösningen tillstyrks.

Utredningen avvisar tanken på formkrav vid överlåtelse. Tingsrätten delar den bedömningen. Utan vägande skäl bör man inte begränsa parterets frihet att välja form för avtalets ingående. När det gäller förvärv av nu aktuellt slag saknas det avgörande motivet för skriftlig form, nämligen att den upprättade handlingen skall tjäna som underlag vid någon typ av offentlig registrering. Frågeställningen torde f.ö. mest vara av teoretisk natur; det övervägande antalet överlåtelser torde ske skriftligt trots avsaknaden av lagreglering.

*Malmö tingsrätt:*

Tingsrätten ansluter sig till utredningens förslag att jordabalkens felregler görs tillämpliga även vid köp av byggnad på ofri grund. Enligt regeringens proposition 1988/89:76 om ny köplag faller köp av byggnad på annans mark under lagens tillämpningsområde. De i nuvarande köplag gällande reglerna om farans övergång (17 §), fel i bestämt gods (42 §) samt reklamation och preskription (52–54 §§) motsvaras i propositionen av 13 § (farans övergång), 30 och 37–40 §§ (fel) samt 32–33 §§ och 35 §§ (reklamation och preskription).

*Konsumentverket:*

Konsumentverket tillstyrker förslaget.

Reglerna om köp av fast egendom är avpassade för denna typ av objekt. Från praktisk synpunkt föreligger ingen skillnad mellan köp av bebyggd fastighet och köp av byggnad på ofri grund. Särskilt kring reglerna om fel i fastighet har en omfattande domstolspraxis utbildats, som saknar motsvarighet vid köp av lös egendom. Flertalet byggnader på ofri grund utgörs av fritidshus eller permanentbostäder. Mot denna bakgrund finner verket den föreslagna lagändringen väl motiverad.

*Juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet:*

Utredningen föreslår att reglerna i JB 4:11, 12 och 18 samt de av utredningen år 1987 föreslagna reglerna i JB 4:19–19d skall gälla i stället för Köplagens nuvarande regler i §§ 17, 42 och 52–54 vid köp av byggnad på annans mark.

Trots att direktiven angivit att utredningen bör överväga om reglerna för överlåtelse av byggnad kan "bringas i bättre överensstämmelse med" vad som bör gälla för fastighetsöverlåtelser, har utredningen i denna del begränsat sitt förslag till felreglerna. Detta skulle medföra att man för ett och samma köp av byggnad på annans mark får att tillämpa olika regelsystem: för fel, Jordabalkens regler, men för andra händelser, t. ex. dröjsmål, Köplagens regler och kanske rentav Konsumentköplagens regler.

Andra viktiga punkter där enligt utredningens förslag jordabalksreglerna inte skulle komma att gälla vid köp av byggnad gäller t. ex. sådana frågor som formkravet — där utredningen avvisar tanken att föreskriva skriftlig form för köp av byggnad på annans mark — och frågorna i vad mån det är möjligt att avtala om överlåtelseförbud eller om svävarvillkor. Det förkommer att det på en fastighet finns en byggnad som tillhör fastigheten och en annan byggnad som inte tillhör fastigheten. Fastigheten kanske ägs av mannen som ensam har lagfart på fastigheten och den särskilda byggnaden tillhör hans hustru. (Se utredningens exempel s. 27y.) Om då makarna i gemensamt avtal säljer både fastigheten och den särskilda byggnaden, kommer det efteråt att framstå som förvånande för dem och för köparen att Jordabalkens felregler gäller för hela affären men att reglerna för fastighet inte i övrigt gäller för köpet av den särskilda byggnaden.

Det skulle ha varit värdefullt om utredningen närmare hade analyserat vilka nackdelar ett sådant dubbel regelsystem skulle föra med sig och i vad mån de utgör skäl som talar emot utredningens förslag i denna del.

När det gäller förhållandet mellan de av utredningen föreslagna felreglerna och motsvarande lösningar i den blivande nya utformningen av Köplagen och Konsumentköplagen, har utredningen, naturligt nog, av tidsskäl inte kunnat göra mera än att notera problemet (s. 65).

Förslaget till ny Konsumentköplag (SOU 1984:25) vill utvidga lagens omfattning till att gälla alla former av lös egendom. Konsumentköplagens felregler skulle i så fall kunna komma att gälla de överlåtelser av byggnad på annans mark som förmedlas av fastighetsmäklare. Även om småhusköpsutredningens nu framlagda förslag antas oförändrat, kommer då dess felregler att bli verkninglösa för många överlåtelser av byggnad på annans mark. Det blir här en uppgift för departementet att välja regelsystem för fel i köpt byggnad: (1) Jordabalken, (2) Jordabalken och Konsumentköplagen, (3) Köplagen och Konsumentköplagen, eller (4) Köplagen.

Om i stället Konsumentköplagen begränsas till att även i fortsättningen enbart gälla "varor" (eller "lösa saker"), blir det av intresse för lagstiftaren att ta ställning till vilka felregler som är lämpligast för byggnad på annans mark, Jordabalkens regler (i hittillsvarande eller eventuell ny utformning) eller den nya regleringen i Köplagen med anledning av Prop. 1988/89:76. Den jämförelse som utredningen gör mellan nuvarande köplagsregler och jordabalksreglerna bör därför under departementsbehandlingen ersättas med en jämförelse mellan de nya köplagsreglerna och jordabalksreglerna. Först efter en sådan jämförelse är det rimligt att ta ställning till om felregler enligt Jordabalken är en lämplig lösning vid köp av byggnad på annans mark. I den följande analysen begränsar sig dock fakultetsstyrelsen till att jämföra en reglering enligt Jordabalken med nuvarande köplagsregler.

Den allmänna motiveringen för utredningens förslag att låta Jordabalkens felregler gälla för köp av byggnad på annans mark tycks inte vara att man därmed skulle åstadkomma felregler med en bättre avvägning mellan parternas intressen. Man grundar alltså inte sitt ställningstagande på att en jämförelse mellan Jordabalkens och Köplagens felregler visar att Jordabalken har den i sak lämpligaste lösningen även för byggnad på annans mark.

Det motiv som anges är i stället, i olika variationer, att man bör ha regler som är lika för köp av byggnad oavsett om byggnaden är fast eller lös egendom. Man vill alltså i detta avseende ha ett enhetligt regelsystem och framhåller att enhetlighet framstår som naturlig för köparen. Denna synpunkt finns det anledning att uttala viss förståelse för.

Såsom redan utvecklats ovan under 2.1. kan man emellertid konstatera att enhetliga regler överhuvudtaget torde uppfattas som naturliga för parterna vid ett köp av byggnad. Detta gäller inte bara att samma regler skall gälla oavsett om byggnaden är fast eller lös egendom. Det gäller lika mycket att ett och samma regelsystem — Jordabalkens eller Köplagens — skall gälla för hela det avtal om köp av byggnad som parterna ingår. Att andra viktiga delar av Jordabalkens regelsystem inte kommer att gälla, är därför ett skäl som talar emot att Jordabalkens felregler separat görs tillämpliga. Med utredningens val, att endast göra Jordabalkens felregler tillämpliga, blir därför parternas förväntan om enhetliga regler ett skäl som talar både för och emot den lösning utredningen föreslår.

Utredningen jämför felreglerna i nuvarande Köplag med dem i Jordabalken enligt nuvarande lydelse och med utredningens tidigare förslag till ändringar. Som den viktigaste skillnaden anger man att köparens undersökningsplikt är mer vidsträckt i Jordabalken. Man har klart för sig att därmed en övergång till Jordabalkens regler skulle ge köparen en försämrad ställning. Man uttalar dock (s. 60m), att det "inte finns någon anledning att inte kräva lika långtgående undersökningsplikt för den som överväger att köpa en byggnad på ofri grund" som för den som skall köpa en byggnad med mark, och lägger sedan till att ett besiktningsutlåtande enligt utredningens tidigare förslag till regler (föreslagna JB 4: 19 st. 3) kan "desarmera" köparens undersökningsplikt (s. 60y — 61x). Det framgår inte om utredningen anser att den tidigare föreslagna regeln i § 19 st. 3 — som dock endast avser småhus — varit en förutsättning för utredningens beslut att föreslå att man nu skall låta Jordabalkens felregler gälla för byggnad på annans mark.

I och för sig har utredningen rätt i att köparens undersökningsplikt med Köplagens nuvarande utformning är mindre vidsträckt än enligt Jordabalken. I de situationer, där regeln i KöpL § 47 ger beskedet att köparens undersökning alls får någon betydelse för säljarens felansvar vid köp av byggnad på annans mark, kan visserligen köparens undersökningsplikt redan nu visa sig vara lika omfattande som enligt Jordabalken. Detta gäller när köparen före köpet undersökt byggnaden eller av säljaren uppmanats att undersöka den. Det torde endast vara i fall där köparen varken undersökt eller av säljaren uppmanats att så göra som köparens undersökningsplikt skulle bli tyngre genom att Jordabalkens felregler görs tillämpliga.

För jämförelsen av köparens ställning enligt de två lagarna är det emellertid av vikt att observera att utredningen inte tagit upp det grundläggande rekvisit som gäller för köparens skydd mot faktiska fel både enligt Jordabalkens dolda-felregel och enligt KöpL § 42, nämligen att felet måste vara en avvikelse från köparens rimliga förväntan. Som närmare utvecklats i fakultetsstyrelsens yttrande över SOU 1987:30 har man att räkna med att detta rekvisit avsevärt inskränker betydelsen av det rekvisit som

ligger i köparens undersökningsplikt (eller rättare: i möjligheten för köparen att upptäcka felet genom undersökning). På så vis reduceras avsevärt tyngden av den skillnad som nu finns mellan köparens undersökningsplikt enligt Köplagen och Jordabalken.

Som närmare utvecklats i fakultetsstyrelsens tidigare yttrande kan starka invändningar riktas mot utredningens förslag till ny utformning av JB 4:19. Förslaget i st. 3 om besiktningsutlåtande är inte hållbart och förslaget till st. 2 med en precisering av köparens undersökningsplikt blir missvisande om man inte samtidigt anger det grundläggande rekvisitet "avvikelse från rimlig förväntan".

Samtidigt som man alltså enligt fakultetsstyrelsens åsikt närmast har att bedöma om det är lämpligt att för köp av byggnad på annans mark ersätta Köplagens felregler med Jordabalkens nuvarande regler, gäller enligt det nu sagda att redan rekvisitet "avvikelse från rimlig förväntan" medför att skillnaderna mellan de båda lagarnas krav för att ge köparen felskydd inte är så stor som utredningen måhända föreställt sig. En närmare analys av rättspraxis beträffande Köplagen skulle sannolikt ytterligare bekräfta att skillnaden i realiteten inte är särskilt stor. Även om möjligen utredningen sett sitt tidigare förslag till ny utformning av JB 4:19 som en förutsättning för sitt nu framlagda förslag att göra Jordabalkens felregler tillämpliga, torde man därför vid departementsbehandlingen kunna utgå från att köparens felskydd i vart fall inte skulle bli avsevärt försämrat om Jordabalkens felregler görs tillämpliga på köp av byggnad på annans mark.

Summan av det nu sagda blir att den försämring av köparens felskydd som skulle bli resultatet av att man gör Jordabalkens nuvarande felregler tillämpliga på köp av byggnad på annans mark inte är av sådan tyngd att den i och för sig behöver hindra att man genomför en sådan lagändring om den av andra skäl anses motiverad. Det avgörande för frågan om man nu skall göra Jordabalkens felregler tillämpliga även för byggnad på annans mark blir därför hur starka skäl man kan utveckla för en sådan lagändring. Utredningen har som huvudsakligt motiv för sitt förslag anført behovet av enhetliga regler och har därvid särskilt framhållit avtalsparternas inställning till vad som är naturligt när en fastighetsöverlåtelse också omfattar överlåtelse av en byggnad som inte är fast egendom. För att kunna bedöma i vad mån det argumentet har någon tyngd behöver man dock ha en uppfattning om hur vanlig den åsyftade situationen är. Utredningen har inte visat på något material som ger svar på den frågan. Mot utredningens argument med hänvisning till "enhetlighet" kan, å andra sidan, som ovan anförts påpekas att det för ett och samma köp av byggnad på annans mark med utredningens förslag kommer att bli bristande "enhetlighet" på det viset att köpet, när det gäller felproblemen, kommer att följa Jordabalkens regler men när det gäller övriga frågor kommer att följa Köplagens regler.

När utredningen föreslår att Jordabalkens felregler skall göras tillämpliga i stället för Köplagens, måste man samtidigt genom den nya regeln i Köplagen (§ 72) stadga att motsvarande regler i Köplagen inte skall gälla. I förslaget till § 72 tas emellertid bara upp §§ 17, 42 och 52–54. Utredningen har inte utvecklat varför man avstått från att i denna uppräkningsavregler som inte skall gälla ta med sådana felansvarsregler som §§ 44, 47, 48

och 49. För att åstadkomma den angivna "enhetligheten" bör ju alla felregler i Köplagen tas undan.

I uppräknningen av regler i JB 4 kap. som skall gälla nämns 4:18 som reglerar rådighetsfel. I motivtexten nämns här det viktiga fallet att byggnad är uppförd utan bygglov (s. 69n). Utredningen synes emellertid inte ha observerat att den viktigaste felansvarsregeln på den punkten sedan 1977 funnits i Lag (1976:666) om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande. Numera finns den i nya Plan- och bygglagen 10:25. Den regeln torde redan nu gälla lika för köp av byggnad oavsett om byggnaden är fast eller lös egendom.

Man kan utgå från att en överlåtelse av byggnad på annans mark oftast är förenad med att säljaren samtidigt överlåter sin rätt att ha kvar byggnaden på marken. Utredningen uppehåller sig utförligt kring de olika former av nyttjanderätt som här kan vara aktuella (s. 37–52). Man tar dock inte upp frågan i vad mån det kan förekomma "fel" i den nyttjanderätt köparen får överta eller efter vilka regler tvister om sådana fel skall avgöras. Det kan t.ex. gälla innehållet i det avtal med markägaren som säljaren har. Som läget nu är torde det bli Köplagens felregler som gäller. Utredningens förslag innebär ingen ändring i det avseendet. Om man beslutar att låta Jordabalkens felregler gälla för byggnad på annans mark, bör man överväga om inte möjligen samma regler också bör föreskrivas för överlåtelsen av den nyttjanderätt säljaren har till den mark där byggnaden står.

En summering av det sagda blir att ett ställningstagande till utredningens förslag att göra Jordabalkens felregler tillämpliga på köp av byggnad på annans mark egentligen behöver föregås av en mera grundlig analys och jämförelse av samtliga aktuella regler i Jordabalken och Köplagen samt av en bedömning av frekvenserna för de olika situationer som åberopas. Innan sådana analyser och bedömningar gjorts framstår det som tveksamt om utredningens förslag bör genomföras.

#### *Riksskatteverket:*

I betänkandet konstateras att något registreringssystem, omfattande bl. a. byggnad på ofri grund i enlighet med byggnadspantutredningens förslag (SOU 1984:22), inte har införts. Utredningen tar inte ställning till lämpligheten av att ett sådant system införs.

Med hänsyn till det stora antalet sådana byggnader och det samlade värde de representerar vill RSV fästa uppmärksamheten på att avsaknaden av ett register vållar skatteförvaltningen betydande problem.

Det är främst problemen med att över huvud taget få kännedom om byggnader på ofri grund samt att få reda på ägarbyten som medför svårigheter. Dessa förhållanden leder nämligen till att deklarationer skickas till fel personer och till att byggnader inte blir föremål för fastighetstaxering. Översiktlig investering har visat att det inom vissa län är fråga om ett inte ringa antal fall.

*Näringslivets byggnadsdelegation:*

Utredningen föreslår att köp av byggnad på ofri grund i princip får samma civilrättsliga reglering när det gäller felansvaret som fastighetsköp. En sådan samordning ter sig praktiskt rimlig.

Fastighetsköpet är även omgärdat med formkrav och skriftlig överlåtelsehandling fordras. Utredningens förslag innefattar inte detta formkrav på skriftligt avtal. Kravet på skriftligt tecknat avtal har dock en viktig funktion att undanröja oklarheter och brister i dokumentation om vad parterna kommit överens om. Formkravet vid fastighetsköp har på så sätt också en tvisteförebyggande verkan. Delegationen förordar att frågan övervägs ytterligare.

Delegationen tillstyrker utredningens förslag om den föreslagna samordningen med fastighetsköpet.

*Småföretagens riksorganisation:*

Instämmer i Näringslivets Byggnadsdelegations yttrande.

*Svenska kommunförbundet:*

Av de statistiska uppgifterna i utredningen framgår att byggandet på ofri grund har en relativt stor omfattning i landet. De formella skillnader som finns mellan hävningsreglerna i köplagen och motsvarande bestämmelser i jordabalken får särskilt ingripande betydelse när det är fråga om överlåtelse av fastigheter eller byggnader. Det torde inte finnas några sakliga skäl att skilja mellan byggnad som utgör fast egendom och byggnad som utgör lös egendom då fråga är om ett faktiskt fel i byggnaden. Styrelsen delar därför utredningens uppfattning att goda skäl talar för att låta felreglerna i jordabalken gälla också när det är fråga om byggnad på ofri grund.

*Stockholms kommun (kommunstyrelsen):*

När det gäller frågan om köp av byggnad på ofri grund anser de vara väl motiverat att det gäller samma regler för köp av alla slags byggnader och icke görs någon åtskillnad mellan sådana som står på egen grund och sådana som står på annans mark. På sikt kommer detta förmodligen att stärka konsumentens ställning vid köp av t. ex. fritidshus som står på mark som upplåtits med bostadsarrende. Den föreslagna lösningen torde därtill för människor i allmänhet vara den mest naturliga.

*Lantbrukarnas riksförbund (LRF):*

Det är angeläget att, i de avseenden som berörs i betänkandet, samma regler gäller beträffande försäljning av hus på ofri grund som för hus som utgör fast egendom.

Advokatsamfundet tillstyrker lagförslaget med de reservationer och förslag till ytterligare utredning, som följer av Advokatsamfundets remissyttrande 1988-03-04 över småhusköpsutredningens delbetänkande "Fel i fastighet" (SOU 1987: 30).

*Sveriges fastighetsägareförbund:*

Instämmer i Näringslivets byggnadsdelegations yttrande.

*Sveriges industriförbund:*

Utredningen föreslår att köp av byggnad på ofri grund skall omfattas av jordabalkens felregler. Förbundet har ingenting att invända mot grundtankarna i förslaget. En förnyad analys av förslagets för- och nackdelar torde dock krävas mot bakgrund av reglerna i den kommande nya köplagen.

*Sveriges villaägareförbund:*

Villaägareförbundet ser positivt på att jordabalkens felregler görs tillämpliga även vid köp av byggnad på ofri grund. Även om lagändringen i vissa fall kan medföra försämringar för köpare och säljare — exempelvis genom att reglerna om hävning och preskription är något olika utformade i köplagen och i jordabalken — måste det rent allmänt framstå som logiskt och praktiskt om samma regelsystem gäller för försäljning av byggnad på ofri grund och byggnad som är fastighetstillbehör. Särskilt gäller detta reglerna om fel i fastighet. För att undvika rättsförluster, exempelvis p.g.a. ändrade möjligheter att häva ett köp, är det dock nödvändigt att regeländringen föregås av effektiv information.

Villaägareförbundet *tillstyrker* förslaget.

Villaägareförbundet delar vidare utredningens bedömning att det inte finns anledning att införa krav på skriftlig form beträffande överlåtelse av byggnad på ofri grund. Bedömningen kan dock komma att bli den motsatta, om ett nytt registersystem beträffande panträtt i registrerad nyttjanderätt skulle införas i framtiden.

*Svenska bankföreningen:*

Skriftlig form eller ej?

Bankföreningen vill till att börja med något beröra frågan om det bör uppställas krav på skriftlig form vid överlåtelse av byggnad på ofri grund. Utredningen har själv diskuterat detta spörsmål och kommit fram till att ett sådant krav inte bör införas. Bankföreningen delar utredningens uppfattning att kravet på skriftlig form i dessa fall inte gör sig lika starkt gällande som vid överlåtelse av fast egendom. Saken skulle däremot komma i ett annat läge om det infördes ett lagtekniskt system som möjliggör panträtt i byggnad på annans fastighet, exempelvis i den form som före-

slogs av byggnadspantutredningen i betänkandet (SOU 1984:22) Panträtt i registrerad nyttjanderätt. Bankföreningen har, såväl i sitt remissyttrande över byggnadspantutredningens betänkande som i särskild skrivelse till justitiedepartementet den 4 oktober 1985 understrukit det angelägna i att byggnadspantutredningens förslag genomförs. Angelägenhetsgraden kan inte sägas ha blivit lägre under de år som har förflutit sedan skrivelsen gavs in till departementet.

I det remitterade betänkandet anför småhusköpsutredningen följande tre omständigheter, vilka enligt utredningens mening talar emot ett absolut formkrav: 1. Ur principiell synvinkel är det en fördel om parterna själva kan få avgöra formen för avtalet; 2. Det övervägande antalet överlåtelser sker skriftligen trots att det inte finns någon uttrycklig regel om detta; 3. Ett krav på skriftlig överlåtelse skulle kunna slå onödigt hårt mot någondera parten. — Av dessa argument saknar enligt bankföreningens mening i vart fall de två första bärkraft. Det kan väl till och med ifrågasättas om inte den omständigheten att merparten av överlåtelserna redan idag sker i skriftlig form i sig utgör ett argument för att detta skall bli ett obligatoriskt förfarande. Också flera andra omständigheter — i första hand då den likhet som i övrigt föreligger mellan förevarande typ av avtal och de renodlade fastighetsköpen — talar för ett skriftligt formkrav också vid avtal om överlåtelse av byggnad på ofri grund. Dessutom bidrar den skriftliga formen till att tvister om köpevillkoren i väsentlig mån förebyggs. Bankföreningen anser därför — i motsats till utredningen — att krav på skriftlig form skall införas också beträffande köp av byggnad på ofri grund.

### **Fel i byggnad på ofri grund**

Bankföreningen tillstyrker utredningens förslag att jordabalkens felregler skall gälla också när det är fråga om köp av byggnad på ofri grund.

#### *Svenska sparbanksföreningen:*

När det gäller frågan om köp av byggnad på ofri grund angavs i direktiven att utredningen skulle söka utröna huruvida inte reglerna beträffande fastighet som utgör lös egendom och vilka regleras enligt köplagens regler skulle kunna bringas till bättre överensstämmelse med reglerna i jordabalken avseende fastighet som kategoriseras som fast egendom, och då i synnerhet reglerna avseende *köp* av fastighet. Här kan särskilt knepiga situationer uppstå då gränsdragningen mellan vad som är fast egendom och inte många gånger är svår att göra och kanske framför allt svår att förklara för och förstå av någon utan juridiska kunskaper.

Detta i synnerhet när för överlåtelse av ett annat näraliggande institut — tomträtt med tillhörande byggnad — reglerna enligt JB är tillämpliga.

Några av de många gånger svårmotiverade skillnader som särskilt framhållits är:

— fel i godset, i synnerhet då bl. a. felreglerna i JB ställer högre krav på en köpare än vad köplagens regler gör, innebärande att köpare av byggnad

på ofri grund kommer lindrigare undan avseende undersökningsplikten än en köpare av fast egendom, samt att en köpare av en byggnad på ofri grund har tre år på sig att göra felet gällande under det att en köpare av byggnad på fri grund bara har ett år på sig att väcka talan vid domstol. Det ter sig, enligt Sparbanksföreningen som svårmotiverat och orättvist att i detta avseende göra skillnad mellan fastighet som utgör fast egendom och sådan som är lös egendom.

– Vidare är det inteckningssystem som gäller för såväl fast egendom som tomträtt inte tillämpligt på byggnad på ofri grund. Detta trots att finansieringsbehovet många gånger är minst lika stort vid dessa köp som vid köp av tomträtt eller byggnad på fri grund.

Det framstår således som synnerligen logiskt för Sparbanksföreningen att man försöker skapa en enhetlighet avseende reglerna för dessa två egendomsslag.

Förslaget som utredningen presenterar innebär att reglerna i 4 kap. 11, 12, 18 och 19 §§ jordabalken tillämpas också när det gäller köp av byggnad på ofri grund.

Enligt utredningen skall de nya reglerna komma att tillämpas vid köp samt vid byte.

I utredningen diskuteras också om de formkrav som JB ställer upp för överlåtelse av fast egendom också skulle gälla vid överlåtelse av byggnad på fri grund, men man har valt att avstå från ett dylikt förslag.

Ett krav på skriftlighet skulle dock, anser Sparbanksföreningen, kunna bana väg för möjligheten att få en nyttjanderätt registrerad och därmed pantsatt och på så sätt möjliggöra belåning på samma sätt som gäller för fast egendom. Sparbanksföreningen anser det mycket önskvärt om ett nytt registersystem (panträtt i registrerad nyttjanderätt) omfattande nyttjanderätten och byggnaden snarast genomfördes i enlighet med byggnadspantutredningens förslag. En sådan utveckling vore dessutom logisk på många sätt inte minst sett ur köparens/kundens synvinkel. Det kan idag många gånger vara svårt att motivera för en kund varför det går att pantsätta och därmed enkelt belåna en fastighet som utgör fast egendom men inte en fastighet, som utåt sett är helt jämförbar, men utgör byggnad på ofri grund.

Ett krav på skriftlighet skulle dessutom, enligt Sparbanksföreningens menande innebära att köpare och säljare "tvingades" tänka igenom och "sätta på pränt" villkoren för en dylik överlåtelse, något som med största sannolikhet skulle leda till ett minskat antal tvister i denna fråga.

Sparbanksföreningen beklagar således att utredningen inte också här sökt utjämna olikheten i regelsystemet. Vår förhoppning är dock att man inte stannar här utan att frågan görs till förmån för fortsatt diskussion.

Sparbanksföreningen tillstyrker således förslaget på denna punkt men hoppas att man ser över möjligheten att eftersträva ytterligare identitet i regelverken avseende de två egendomsslagen och då främst avseende frågorna om formkrav för överlåtelse av byggnad på ofri grund och möjlighet till införande av ett registersystem.

Utgångspunkten är att byggnad på ofri grund är lös egendom, vilket innebär t. ex. att reglerna i jordabalken inte är tillämpliga på överlåtelser av sådana objekt. Här gäller således köplagen, som dock är mindre väl anpassad för detta ändamål. Detta faktum har också ställts på sin spets i ett antal avgöranden i praxis på senare tid.

Beträffande ett eventuellt formkrav diskuterar utredningen värdet av en regel som föreskriver skriftlig form. Utredningens slutsats i detta avseende är att inga skäl framkommit som är av sådan betydelse att det motiverat att införa ett sådant krav. SFF instämmer häri. Det är naturligtvis av betydelse ur kreditgivarsynpunkt att överlåtelser kläs i skriftlig form. Detta behöver dock inte med nödvändighet medföra ett lagstadgat krav på skriftlig form. I de fall en kreditgivare anser sig behöva ett skriftligt överlåtelseavtal, där sådant inte föreligger, torde denne utan större ansträngningar kunna medverka till att ett sådant upprättas.

Utredningen föreslår vidare att köplagen kompletteras med en bestämmelse, så att felreglerna i jordabalken görs tillämpliga på köp av byggnad på ofri grund. Som utredningen också uttalar, saknas det enligt SFF:s mening skäl att behandla byggnad som är fast respektive lös egendom enligt olika system. Praktiskt sett är det ingen skillnad mellan dessa två former, utan en enhetlig reglering är att föredra. SFF tillstyrker således den föreslagna bestämmelsen.

#### *Riksförbundet Vi i småhus:*

Efter att ha tagit del av SOU 1988:66 önskar vårt förbund framföra följande synpunkter beträffande upplåtelse genom nyttjanderätt och arrendavtal.

Dessa upplåtelseformer för byggnad/hus för boende har ej i likhet med tomtträtsavtal skyddad besittningsrätt enligt lag.

Med tanke på det stora antal småhusboende (enl. uppgift 155 000) som finns på ofri grund/arrendetomter med sommarstugor är det önskvärt att deras besittningsskydd förstärkes i likhet med vad som framgår av tomtträtslagen.

Byggnader som innehafts 5, 10 år eller mer befintliga på ofri grund borde vara föremål för att ha besittningsskydd och därmed viss värdebeständighet för den som innehar boendet, gentemot markägare dvs. kommun, stiftelse eller bolag.

#### *Mäklarsamfundet:*

För den som praktiskt arbetar med överlåtelse av såväl fast egendom som lös egendom av nu berört slag, uppkommer stora svårigheter på grund av det nuvarande rättsläget. Utredningens förslag överensstämmer med en uppfattning som finns hos allmänheten beträffande byggnad på ofri grund och får därför anses vara en ändring som bringar lagen i överensstämmelse med den allmänna uppfattningen. Vi tillstyrker därför utredningens för-

fattningsförslag. Parallellt med småhusköpsutredningens förslag föreligger även förslag till lagstiftning på konsumentskyddsområdet, som utbetalts inom justitiedepartementet och som varit föremål för överläggningar den 27 april 1989. Enligt vad som framförts är det tänkt att bl. a. entreprenader avses att överflyttas till en ny konsumenttjänstlag och med vissa undantag. Det är därför av mycket stor vikt att gränsdragningsproblematiken mellan jordabalkens regelkomplex och konsumentköplag respektive konsumenttjänstlag klart belyses.

I detta sammanhang kan också påpekas att skillnaderna i reglerna mellan överlåtelse av bostad i bostadsrättsform och direkt äganderätt behöver harmoniseras. Detta gäller särskilt reglerna vid fel i den överlåtna egendomen. Den nuvarande situationen har i praktisk verksamhet besvärande konsekvenser och är dessutom svårförståelig för allmänheten. Det är vår uppfattning att enhetliga felregler efter mönster av JB bör införas även för bostadsrätter och andelar i ekonomisk förening.

*Sveriges aktiva fastighetsmäklares riksförbund:*

Förbundet har inget att invända mot de föreslagna ändringarna.

*Svensk fastighetsförmedling:*

Vi välkomnar att JB:s regler om fel i fastighet görs tillämpliga även vid *köp av byggnad på ofri grund*. Enligt vår erfarenhet är de för oss uppenbarade felens visserligen inte särskilt frekventa, men inte desto mindre är idag gällande regelverk på området inte tillfyllest och den skillnad som gäller gentemot fast egendom inte allt för lätt att förklara för framförallt köparen/lekmannen.

*Svenska förbundet för koloniträdgårdar och fritidsbyar:*

Den normala upplåtelseformen för odlingslotter, koloniträdgårdar och fritidsbyar är att en lokal förening, ansluten till förbundet, arrenderar mark vanligtvis av kommunerna för vidareupplåtelse till resp. nyttjare. Rätten att överlåta arrenderätten jämte befintliga anläggningar regleras ofta — i vart fall inom de större kommunerna — via en hembudsskyldighet gentemot den lokala föreningen, som därmed inträder som köpare resp. säljare av de befintliga anläggningarna, varvid byggnaden av naturliga skäl äger störst betydelse. Detta hembudssystem har växt fram i syfte att uppnå en priskontroll för att på så vis hindra rena markspekulationer och därmed kunna säkra koloniträdgårdsrörelsens grundläggande värden.

Såsom utredningen konstaterar är omfattningen av byggnader på ofri grund relativt stor inom vårt land. I hög grad har detta sin grund i den tidigt uppväxande koloniträdgårdsrörelsen och därtill hörande fritidsbebyggelse. Detta förhållande innebär jämväl att omsättningen av sådana byggnader är betydande. Utvecklingen har även givit vid handen att byggnaderna allt oftare motsvarar ett icke obetydligt ekonomiskt värde. Ett klart och väl beprövat regelsystem bör därför eftersträvas.

Fel i fastighet torde vara en av de vanligaste tvistefrågorna i våra domstolar. Floran av praxis är därmed mycket rik inom alla kategorier av problemområden. Vid motsvarande fel i byggnader på ofri grund skall köplagens regler om "fel i godset" tillämpas. Emedan de faktiska fel och rådighetsfel som kan drabba en byggnad är desamma oavsett ägande eller nyttjande av marken, är det naturligt att se till avgöranden inom felansvaret för fast egendom. När gränsdragningsproblemen satts på sin spets har domstolarna av naturliga skäl sökt sammanjämka de olika regelsystemen för att på det viset finna ett rättvist och för gemene man förståeligt resultat. Syftet är väl så gott men samtidigt måste med skärpa framhållas att det är oacceptabelt att ej kunna ange vilka bestämmelser som kommer att tillämpas vid resp. prövningstillfälle.

Något egentligt bärande skäl varför man skall skilja mellan byggnad som utgör fast egendom och byggnad som utgör lös egendom då frågan är om faktiska eller rådighetsfel finns inte enligt förbundets mening. Tvärtom finns såsom ovan redovisats flera goda skäl att tillse att vi erhåller ett enhetligt regelsystem. Framhållas bör särskilt det tillfredsställande i att den mycket vidsträckt undersökningsplikten även kommer att gälla faktiska fel i byggnader på ofri grund. Syftet är ju trots allt att finna ev. fel före det köpet görs upp. Blir systemet dessutom, såsom föreslagits, att köparen skall kunna ersätta undersökningsplikten med ett besiktningsutlåtande, skulle olika regelsystem innebära en alltför stor skillnad. Vid en anpassning till de regler som gäller för fast egendom ges även ramarna för när möjligheten till ansvarsfriskrivning kan användas. Detta att jämföra med den mer obestämda rätten att sälja lös egendom i befintligt skick. Förbundet ser ej heller något negativt i en anpassning till för fast egendom gällande regler om hävning och preskription. Med beaktande av utredningens tidigare förslag synes dessutom skillnaden beträffande preskriptionstiden enbart röra sig om två år kontra tre år.

Liksom utredningen delar förbundet åsikten att det i dagsläget saknas skäl införa ett skriftlighetskrav vid överlåtelse av byggnad på ofri grund. Flertalet inser trots allt fördelen med skriftligt avtal, varför det i de allra flesta fall finns särskilda skäl när parterna väljer en muntlig form. Införs en möjlighet till pantsättning av byggnad på ofri grund förändras naturligtvis denna bedömning.

Sammanfattningsvis tillstyrker förbundet i alla delar utredningens förslag till regler vid köp av byggnad på ofri grund.

## 1 Förslag till

## Lag om ändring i jordabalken;

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>  
*dels* att 4 kap. 11 – 13, 15, 19 och 27 §§ skall ha följande lydelse,  
*dels* att 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.*

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

<sup>1</sup> 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 egen- skap som kan anses utfäst eller säljaren förfarit svikligt.

Om fastigheten avviker från vad som får anses utfäst, tillämpas 12 §.

Vad som sägs i 12 § tillämpas även om fastigheten avviker från vad köparen med hänsyn till omständigheterna får anses ha haft anledning att räkna med vid köpet. I sådana fall är dock säljaren skyldig att ersätta skada endast om felet eller förlusten beror på försummelse på hans sida.

Som fel enligt andra stycket får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som påkallats med hänsyn till den aktuella fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga 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).

Reklamerar köparen inte inom tre år från det att han har tillträtt

*fastigheten, förlorar han rätten att åberopa fel som avses i 11, 12 och 19 §§, såvida inte annat följer av en garanti eller liknande utfästelse. Om köpet gäller en fastighet som är bebyggd med ett en- eller tvåbo-stadshus och om en näringsidkare tidigare i sin yrkesmässiga verksamhet har sålt fastigheten till en konsument eller helt eller delvis uppfört huset åt en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål, får reklamation dock ske inom tio år efter det att näringsidkaren avträdde fastigheten eller uppdraget avslutades.*

*Om köparen är en konsument som huvudsakligen för enskilt ändamål har köpt en fastighet av en näringsidkare i dennes yrkesmässiga verksamhet, får reklamation utan hinder av andra stycket ske inom tio år efter det att köparen har tillträtt fastigheten.*

*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 §

*Utan hinder av 19 a § får köparen åberopa att fastigheten är felaktig, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.*

#### 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 nack-*

del 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 at 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 användbarhet 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*.

Om köparen upplåtit annan rättighet och denna väsentligt minskar fastighetens värde eller dess användbarhet 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*.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1990. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller dock äldre bestämmelser.

Härigenom föreskrivs att 1, 3, 10 och 45 §§ konsumenttjänstlagen (1985:716) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 1 §

Denna lag gäller avtal om tjänster som näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet utför åt konsumenter huvudsakligen för enskilt ändamål i fall då tjänsten avser

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. arbete på lösa saker, dock ej behandling av levande djur,</p> <p>2. arbete på fast egendom, på byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker, <i>dock ej arbete som avser uppförande av byggnader för bostadsändamål eller annat arbete som den som uppför byggnaden har åtagit sig att utföra i samband därmed,</i></p> <p>3. förvaring av lösa saker, dock ej förvaring av levande djur.</p> | <p>2. arbete på fast egendom, på byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker,</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 3 §

Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för konsumenten är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

*Första stycket gäller inte vid tjänster som avses i 1 § 2, om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.*

## 10 §

Tjänsten skall vidare anses felaktig, om resultatet avviker från sådana uppgifter av betydelse för bedömningen av tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet som kan antas ha inverkat på avtalet och som i samband med avtalets ingående eller annars vid marknadsföring har lämnats

1. av näringsidkaren,
2. av någon annan näringsidkare eller av en branschförening eller liknande organisation för näringsidkarens räkning, eller
3. av en leverantör av material till tjänsten eller av någon annan i tidigare led.

Första stycket gäller *ej* i fråga om uppgifter som i tid har rättats på ett tydligt sätt.

Första stycket gäller *inte* i fråga om uppgifter som i tid har rättats på ett tydligt sätt *och inte heller om näringsidkaren varken kände till eller borde ha känt till uppgifterna.*

## 45 §

Skall betalning enligt avtalet ske helt eller delvis innan tjänsten har utförts och betalar inte konsumenten i rätt tid, får näringsidkaren inställa

arbetet till dess att konsumenten betalar. Om det följer av avtalet att konsumenten skall medverka till tjänstens utförande och han inte i rätt tid lämnar sådan medverkan som utgör en väsentlig förutsättning för utförandet, får näringsidkaren inställa arbetet till dess att konsumenten lämnar sin medverkan.

Har tjänsten påbörjats, är näringsidkaren dock skyldig att såvitt möjligt utföra arbete som inte kan uppskjutas utan risk för allvarlig skada för konsumenten.

Har tjänsten påbörjats, är näringsidkaren dock skyldig att såvitt möjligt utföra arbete som inte kan uppskjutas utan risk för allvarlig skada för konsumenten, *om inte arbetet medför väsentliga kostnader eller olägenheter för näringsidkaren.*

Inställer näringsidkaren arbetet enligt första stycket, har han rätt till ersättning för kostnader och andra förluster som detta åsamkar honom, om konsumenten inte visar att dröjsmålet ej beror på försummelse på hans sida.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1990. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller dock äldre bestämmelser.

3 Förslag till  
ändring i förslaget till köplag;

Prop. 1989/90: 77  
Bilaga 10

Härigenom föreskrivs att 1 § köplagen skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse<sup>1</sup>*

*Föreslagen lydelse*

1 §

Denna lag gäller köp av lös egendom.

Lagen gäller i tillämpliga delar även byte av lös egendom.

Lagen gäller inte överlåtelse av tomträtt.

*Vid köp av byggnad som uppförts för stadigvarande bruk gäller i stället för bestämmelserna i 3, 13, 17–21 samt 30–40 §§ vad som föreskrivs i 4 kap. 11, 12 och 18–19 d §§ jordabalken. Om en tomträttsupplåtelse enligt 13 kap. 5 § jordabalken har innefattat överlåtelse av en byggnad, gäller de nämnda bestämmelserna i jordabalken dock inte om något annat följer av 13 kap. 8 § jordabalken.*

<sup>1</sup> Lydelse enligt prop. 1988/89: 76.

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Propositionen .....                                                                   | 3   |
| Propositionens huvudsakliga innehåll .....                                            | 3   |
| Propositionens lagförslag .....                                                       | 5   |
| Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 26 oktober 1989 ..                   | 12  |
| 1 Inledning .....                                                                     | 12  |
| 2 Allmän motivering .....                                                             | 13  |
| 2.1 Allmänna utgångspunkter .....                                                     | 13  |
| 2.1.1 Gällande lagregler .....                                                        | 13  |
| 2.1.2 Allmänna standardvillkor vid entreprenader .....                                | 14  |
| 2.1.3 Konsumentskydd genom den statliga bostadsfinansieringen m. m. ....              | 15  |
| 2.1.4 Lagstiftningsbehovet .....                                                      | 17  |
| 2.1.5 Lagtekniska utgångspunkter .....                                                | 19  |
| 2.2 Konsumenttjänster som avser uppförande av byggnader för bostadsändamål m. m. .... | 19  |
| 2.2.1 Lagreglering i konsumenttjänstlagen .....                                       | 19  |
| 2.2.2 Tvingande eller dispositiva regler? .....                                       | 21  |
| 2.2.3 Kraven på näringsidkarens prestation .....                                      | 22  |
| 2.2.4 Vad som avses med fel .....                                                     | 27  |
| 2.2.5 Besiktning .....                                                                | 29  |
| 2.2.6 Påföljder vid fel och reklamation .....                                         | 30  |
| 2.2.7 Näringsidkarens dröjsmål .....                                                  | 32  |
| 2.2.8 Näringsidkarens skadeståndsskyldighet m. m. ....                                | 33  |
| 2.2.9 Konsumentens betalningsskyldighet .....                                         | 34  |
| 2.2.10 Avbeställning .....                                                            | 35  |
| 2.2.11 Konsumentens dröjsmål .....                                                    | 36  |
| 2.3 Fel i fastighet enligt jordabalken .....                                          | 38  |
| 2.3.1 Allmänt om felbegreppet .....                                                   | 38  |
| 2.3.2 Köparens undersökningsplikt .....                                               | 40  |
| 2.3.3 Besiktning .....                                                                | 42  |
| 2.3.4 Reklamation och preskription .....                                              | 44  |
| 2.3.5 Påföljder .....                                                                 | 49  |
| 2.3.6 Tvingande eller dispositiva regler? .....                                       | 53  |
| 2.4 Köp av byggnad på annans mark .....                                               | 55  |
| 2.5 Ikraftträdande .....                                                              | 57  |
| 2.6 Kostnadsfrågor .....                                                              | 58  |
| 3 Upprättade lagförslag .....                                                         | 58  |
| 4 Specialmotivering .....                                                             | 58  |
| 4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken .....                                 | 58  |
| 4.2 Förslaget till lag om ändring i konsumenttjänstlagen .....                        | 66  |
| 4.3 Förslaget till ändring i förslaget till ny köplag (prop. 1988/89: 76) .....       | 67  |
| 5 Hemställan .....                                                                    | 70  |
| 6 Beslut .....                                                                        | 70  |
| Utdrag ur lagrådets protokoll den 21 december 1989 .....                              | 71  |
| Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 1 februari 1990 ..                   | 84  |
| <br>Bilaga 1 Sammanfattning av betänkandet (SOU 1986:38) .....                        | 88  |
| Bilaga 2 Sammanfattning av betänkandet (SOU 1987:30) .....                            | 96  |
| Bilaga 3 Sammanfattning av betänkandet (SOU 1988:66) .....                            | 98  |
| Bilaga 4 Utredningens lagförslag (SOU 1986:38) .....                                  | 100 |
| Bilaga 5 Utredningens lagförslag (SOU 1987:30) .....                                  | 110 |
| Bilaga 6 Utredningens lagförslag (SOU 1988:66) .....                                  | 114 |

|           |                                                            |     |                  |
|-----------|------------------------------------------------------------|-----|------------------|
| Bilaga 7  | Förteckning över remissinstanserna (SOU 1986:38) . . . . . | 117 | Prop. 1989/90:77 |
| Bilaga 8  | Sammanställning av remissyttrandena (SOU 1987:30) . . .    | 118 |                  |
| Bilaga 9  | Sammanställning av remissyttrandena (SOU 1988:66) . . .    | 191 |                  |
| Bilaga 10 | Lagradsremissens lagförslag . . . . .                      | 205 |                  |

