

Innehåll

Förord till fjärde omarbetade utgåvan.....	7
Förkortningar	9
1. Inledning.....	11
2. Byggregler.....	14
Byggnadsordningar.....	14
Byggnadsstadga och byggnadslag	15
Byggnadsstyrelsens anvisningar till byggnadsstadgan (BABS)	16
Svensk byggnorm, SBN	17
Plan- och bygglagen, PBL.....	18
Plan- och byggförordning, PBF	19
Nybyggnadsregler, NR 1.....	19
Boverkets byggregler, BBR och konstruktionsregler, BKR.....	20
Handböcker, branschregler m m	20
3. Hovrättspraxis.....	25
3.1 Inledning	25
3.2 Korta referat med hänvisningar	26
3.3 Fuktproblem.....	46
3.4 Kyla och drag.....	124
3.5 Lutande golv och väggar	137
3.6 Fel i ytterväggar, fönster och tak.....	146
3.7 Fel i installationer	173
3.8 Förorenad mark.....	191
4. Olika metoder för att fastställa felansvaret	193
4.1 Inledning	193
4.2 Förarbetena.....	193
4.2.1 Förarbetena till JB 4:19 (1970).....	193
4.2.2 Förarbetena till JB 4:19 (1990).....	195
4.3 Doktrinen	197
4.3.1 Omfattar JB 4:19 abstrakta fel?.....	197
4.3.2 Normal standard	197
4.3.3 Den ekonomiska balansen	199
4.3.4 Undersökningsplikten som utgångspunkt för felansvaret?	199
4.3.5 Fel- och relevansbedömningen.....	200
4.3.6 Subjektiv och objektiv norm.....	201
4.3.7 Avtalsmodellen	202
4.3.8 Förväntningsmodellen	202
4.4 Högsta domstolen och felansvaret	203

4.5	Hovrätterna och felansvaret.....	204
5.	Tidpunkten för felet	208
5.1	Inledning	208
5.2	Förarbeten och doktrin.....	209
5.2.1	JB 4:19 (1970)	209
5.2.2	JB 4:19 (1990)	210
5.3	Högsta domstolen och tidpunkten för felet	210
5.4	Hovrätterna och tidpunkten för felet	213
5.5	Problemskapande lagstiftning.....	214
5.6	Sammanfattning.....	216
6.	Felbedömning	218
6.1	Inledning	218
6.2	Förarbeten	218
6.3	Två rekvisit	219
6.4	Närmare om felbedömningen	220
6.4.1	Exempel på fel enligt JB 4:19	220
6.4.2	Byggnormernas betydelse.....	221
6.4.3	Skada utvecklad vid köpet	224
6.4.4	Skada utvecklad efter köpet.....	225
6.4.5	Felbyggt men inga skador vid processtillfället	226
6.4.6	Fel i gamla hus	227
6.4.7	Invändigt renoverade källare	228
6.4.8	Lutande golv och väggar	229
6.4.9	Kyla och drag.....	230
6.4.10	Ytterväggar, fönster och tak.....	231
6.4.11	Installationer	232
6.4.12	Förorenad mark.....	233
6.4.13	Sammanfattning.....	233
6.5	Bevisbördans placering	234
7.	Undersökningsplikt	236
7.1	Inledning	236
7.2	Förarbeten	238
7.3	Högsta domstolen och undersökningsplikten	242
7.4	Hovrätterna och undersökningsplikten	246
7.4.1	Undersökningsplikten och kausalsammanhanget	246
7.4.2	Undersökningsplikten och frågelistan	247
7.4.2.1	Bakgrund till frågelistan	247
7.4.2.2	Frågelistans rättsliga betydelse.....	248
7.4.3	Köparens slutledningsförmåga	250
7.4.4	Köparens kännedom om feltyperna.....	251
7.4.5	Renoverade äldre hus	253
7.4.6	Undersökningsplikten och köparens speciella kunskaper	254

7.4.7	Undersökningsplikten och mäklaren	256
7.4.8	Undersökningsplikten och besiktningsmannen	258
7.4.8.1	Bakgrund	258
7.4.8.2	Ska besiktningsmannen uppfylla köparens undersökningsplikt?	260
7.4.8.3	Besiktningsmannens professionsansvar	261
7.4.8.4	Nackdelar med anlitan­de av besiktningsman	262
7.4.9	Undersökningsplikten och säljarens marknad	264
7.5	Sammanfattning av undersökningsplikten.....	265
8.	Säljarens upplysningsplikt	267
9.	Utfästelser.....	272
9.1	Inledning	272
9.2	Högsta domstolen och utfästelser	274
9.3	Hovrätterna och utfästelser	277
10.	Påföljder	280
10.1	Inledning	280
10.2	Hävning.....	280
10.3	Prisavdrag.....	282
10.3.1	Inledning	282
10.3.2	Syftet med prisavdraget	282
10.3.3	Den proportionella metoden	284
10.3.4	Den direkta metoden.....	286
10.3.4.1	Relevant tidpunkt är tillträdet	286
10.3.4.2	Vad är kostnaden för att åtgärda felet?	286
10.3.4.3	Avdrag för ålder och bruk och standardhöjning	288
10.3.4.4	ROT-avdrag.....	289
10.3.5	Vad blir kvar av den proportionella metoden?	289
10.3.6	Högsta domstolen och prisavdraget.....	290
10.3.7	Hovrätterna och prisavdraget	291
10.3.7.1	Köp av fastigheter i attraktiva områden.....	293
10.4	Skadestånd.....	293
10.4.1	Inledning	293
10.4.2	Olika skadeståndssituationer	294
10.4.2.1	Svikligt förledande eller annat ohederligt förfarande	294
10.4.2.2	Utfästelse och försummelse	294
10.4.2.3	Kärnegenskap – garantifiktio­n	297
10.4.3	Skadeståndets beräkning.....	297
10.5	Kärnegenskap – garantifiktio­n	299
11.	Friskrivningar	302
11.1	Inledning	302
11.2	Förarbeten till JB 4:19 (1970)	302

11.3	Friskrivningar och näringsidkaren.....	303
11.4	Friskrivningar mellan privatpersoner.....	304
11.4.1	Närmare om "svikligt och därmed likartat förfarande"	306
11.4.2	Friskrivningar och 36 § avtalslagen.....	307
11.5	Är friskrivningar vanliga?	307
12.	Reklamation och preskription	309
12.1	Historik.....	309
12.2	Reklamation	309
12.2.1	Inledning	309
12.2.2	Reklamation inom skälig tid.....	310
12.2.3	Neutral reklamation	313
12.2.4	Genombrott av regeln om reklamation.....	315
12.3	Preskription.....	316
12.3.1	Inledning	316
12.3.2	Hur skiljer sig preskription från reklamation?	317
13.	Avslutande analys	318
13.1	Är undersökningsplikten sträng enligt HD:s praxis?	318
13.2	Hur påverkas undersökningsplikten av säljarens uppträdande?	322
13.3	Bör säljarens upplysningsplikt skärpas?.....	325
13.3.1	Inledning	325
13.3.2	En översiktlig bakgrund	326
13.3.3	Rättspraxis visar på ändrad inriktning	329
13.3.4	Närmare om rekvisitet "måste anses ha känt till".....	330
13.3.5	Vilka regler bör råda i framtiden?	331
14.	Överlåtelseförsäkringar	336
14.1	Inledning	336
14.2	Överlåtelseförsäkringar	336
	Bilagor – utdrag	339
	Citerade rättsfall	402
	Litteratur.....	409
	Sakregister	412

Förord till fjärde omarbetade utgåvan

Vid sökning på internet får man en stor mängd träffar om fel i fastighet. Informationen är dock ostrukturerad och tar inte hänsyn till den ofta nödvändiga samverkan mellan juridik och teknik. Fjärde utgåvan bygger vidare på detta samspel.

Vi tillför nya rättsfall från Högsta domstolen och underrätter jämfört med 2008 års utgåva, bland annat felansvaret för enstegstätad fasad, förorenad mark och energideklaration.

I ett nytt kapitel föreslår vi att den nuvarande regeln i JB 4:19 ändras eftersom denna vid 1990 års lagändring inte påtagligt följde upp lagstiftarens intentioner att närma sig till vad som gäller vid köp av lös egendom. Regeln avviker också från vad som gäller i våra nordiska grannländer vid köp av fastighet. De avtalsformulär fastighetsmäklarna använder i Sverige innebär i praktiken att vi fått en förfarande som liknar dessa länder när det gäller ansvarsfördelningen mellan köpare och säljare. Med hänsyn till vårt nära samarbete i övrigt i Norden måste vi i Sverige göra något åt saken.

Vi tar tacksamt emot synpunkter och kommentarer på innehållet i boken. Kompletterande rättsfall m m avser vi att publicera på vår webbplats; www.fastighetsratt.se.

Västerås och Göteborg i juli 2016

Jan Elfström
j.elfstrom@telia.com

Lars Erik Ashton
larserik.ashton@byggnadsteknik.com

1. Inledning

I 4 kapitlet 11-19 §§ jordabalken (JB) regleras säljarens felansvar vid köp av fast egendom och vid köp av byggnad på annans mark, se bilaga 1. Enligt de regler som gällde före ikraftträdandet i januari 1991 tillämpades köplagens regler vid köp av byggnad på annans mark, men sådana byggnader omfattas alltså numera av angivna stadganden.

Under JB 4:19 i Sveriges Rikes lag finns ett 30-tal avgöranden från Högsta domstolen (HD) upptagna. Knappast något lagrum har föranlett så många avgöranden av HD, vars domar publiceras löpande i Nytt Juridiskt Arkiv (NJA). I boken analyserar vi inte sådana fel som omfattas av JB 4:15-17 (rättsliga fel) eller JB 4:18 (rådighetsfel). Vi tar endast upp frågor om faktiska fel enligt JB 4:19 och då huvudsakligen fysiska fel.

Ser man på de avgöranden av HD som handlar om fysiska fel behandlar elva av fallen fuktproblem och dess konsekvenser:

NJA 1975 s 545, fuktproblem på vind, NJA 1980 s 555, röta i väggar och bottenbjälklag, NJA 1984 s 3, fukt på vind, NJA 1985 s 274, fukt i innertak och golv, NJA 1981 s 400, fukt i bottenbjälklag, NJA 1983 s 808, mögel i bottenbjälklag, NJA 1983 s 865, röta i golvbjälklag, NJA 1988 s 3, mögel i bottenbjälklag, NJA 1997 s 290, fukt- och mögelskador i källare, NJA 1998 s 407, mikroorganismer i golv, yttervägg och vind och NJA 2010 s 286, fuktskador i golv och Högsta domstolens dom den 11 maj 2016 i mål T 6237-14, brister i fuktsäkerhet hos fasadkonstruktion.

Fem fall handlar om installationer:

NJA 1978 s 301, otjänligt dricksvatten, NJA 1978 s 307, felaktig vattenledningsinstallation, NJA 1979 s 790, fel i avloppsanläggning, NJA 1985 s 871, fel i elinstallation och NJA 1996 s 584, fel i avloppsanläggning.

Två fall handlar om förekomst av råttor respektive insektsangrepp:

NJA 1976 s 217 och NJA 1981 s 815.

NJA 1981 s 894 handlar om trafikstörningar, NJA 1986 s 670 I och II om radonförekomst, NJA 1989 s 117 om bristande stabilitet i marken och NJA 2007 s 86 om buller från motocrossbana.

Utöver vad rubrikerna till rättsfallen anger innehåller flera av HD:s avgöranden andra intressanta och principiella viktiga uttalanden, vilka vi återkommer till i kommande kapitel.

Trots det förhållandevis stora antalet rättsfall från HD återstår naturligtvis många frågeställningar som inte blivit prövade i den högsta instansen.

Vi har gått igenom några hundratal rättsfall från hovrätterna, särskilt sådana som är avgjorda de senaste 40 åren. Avsikten var ursprungligen att i någon mån undanröja den egna ovissheten i frågor om fysiska fel i fastighet, vilka vi mött inom våra respektive yrkesområden. Vi har i denna bok valt att kommentera sådana rättsfall där domstolarna gjort i vårt tycke intressanta uttalanden i sina domskäl. Såsom framgår av innehållsförteckningen har vi i kapitel 3 delat in rättsfallen på följande sätt: fuktproblem, kyla och drag, lutande golv och väggar, fel i takkonstruktioner, ytterväggar och fönster, fel i installationer och förorenad mark. Redovisningen sker huvudsakligen i kronologisk ordning med utgångspunkt från byggnadernas ursprungliga ålder. När vi sedan kommenterar rättsfallen sker detta i anslutning till de kapitel i boken som behandlar de olika metoderna för att fastställa felansvaret, tidpunkten för felet, felbedömningen, undersökningsplikten, upplysningsplikten, påföljder, friskrivningar, reklamation och preskription.

Läsaren kommer att erfaras att vissa avsnitt såsom tidpunkten för felet, felbedömningen, undersökningsplikten och påföljder behandlas mer utförligt än andra avsnitt såsom utfästelser, friskrivningar, reklamation och preskription. Anledningen härtill är att den förstnämnda kategorin av frågeställningar oftare blivit föremål för bedömningar av domstolarna, vilket bör spegla de problem de inblandade parterna i en fastighetsaffär vanligen möter.

Vi kommer inte att närmare beröra mer allmänna juridiska frågeställningar såsom t ex avtalstolkning. Här vill vi endast nämna att avtal om fastighetsköp, åtminstone mellan privatpersoner, regelmässigt träffas på standardformulär och att det inte så ofta blir aktuellt att tolka innehållet i förtryckta klausuler. Däremot kan givetvis individuella klausuler och muntliga uttalanden av parterna bli föremål för tolkning. Individuella klausuler kan innebära tolkningsproblem bland annat i frågor som rör friskrivningar, suspensiva villkor och begränsningar i köparens hävningsrätt. Muntliga uttalanden från säljaren eller uppgifter i en frågelista om fastighetens skick anses böra styra köparens undersökningsplikt i mildrande eller skärpande riktning eller i vart fall påverka köparens rimliga förväntan på det objekt han köper. Med den prioritet som lagstiftaren givit åt köparens undersökningsplikt har den frågan varit så dominerande i mål om fysiska fel i fastighet att ett tolkningsförfarande inte så ofta aktualiseras.

Det kan självfallet ifrågasättas vilken nytta det kan ha att redovisa hovrättsfall som ju inte är prejudicerande på samma sätt som domar av HD. Vissa hovrättsfall publiceras i Rättsfallssamling för hovrätterna (RH). Enligt vår mening har emellertid även hovrättsfall som inte är publicerade en styrande effekt. I vart fall kan hovrättsdomarna åberopas för belysande av hur en domstol bedömt en viss fråga. Vidare kan en underrätts syn på en viss fråga användas i argumentations-

syfte av den ena eller andra parten då tvist uppkommit. Vi har i några fall funnit att olika domstolar oberoende av varandra gjort likartade bedömningar av en speciell fråga och i sådana fall ökar givetvis värdet av avgörandet. I den mån sådana domar har publicerats i datoriserade system för juridisk informations-sökning kan det betyda att genomslagskraften av dessa är större än för andra domar.¹

Vi har valt att ganska noga redovisa domskälen i vissa av de olika hovrättsdomarna. Emellertid har vi skurit bort sådana avsnitt som vi anser inte har någon betydelse för den principiella fråga vi vill belysa. Sålunda återoppar köparna ofta i första hand svek och därmed likartat förfarande eller utfästelse som grund för sin talan. Dessa grunder har vi uteslutit i de fall domstolarna inte lämnat någon intressant motivering för talans ogillande i angivna avseenden. I många fall delar vi den slutsats hovrätten kommit till utan vår sympati ligger mer hos tingsrättens ställningstagande. Därför har vi valt att också ganska ingående redovisa tingsrätternas domskäl.

Läsaren kommer också att erfara att av de fall som vi redovisar i kapitel 3 har käromålet helt eller delvis bifallits i 44 fall och ogillats i 24 fall. Detta förhållande får dock inte tolkas så att domstolarna i allmänhet skulle vara benägna att bifalla köparens talan i mål om fel i fastighet. I stället är det så att vi i boken inte tagit med domar där köparens talan ogillats och domskälen inte innehållit något av intresse.

Trots de ändringar i JB 4:19, som skedde 1990, är de rättsfall som är avgjorda dessförinnan fortfarande aktuella. Felbegreppet, undersökningspliktens omfattning och principerna för avdragsberäkningen är oförändrade. 1990 års lagstiftning innebar att vissa av dessa regler kommer till uttryck i själva lagstiftningen och förtydligas. Härutöver har en hel del nya regler införts varvid vi särskilt vill nämna säljarens utökade skadeståndsansvar och reglerna om reklamation.

Förarbetena till 1990 års lagstiftning har vi huvudsakligen hämtat från småhusköpsutredningens betänkande, SOU 1987:30, och prop 1989/90:77 ”Konsumentskyddet vid förvärv av småhus m m”.

För att skilja på gammal och ny lag använder vi benämningen JB 4:19 (1970) respektive JB 4:19 (1990).

Eftersom boken utges av Svensk Byggtjänst har det fallit sig naturligt att införa illustrationer av teknisk natur. Huvudsakligen förekommer dessa omedelbart efter respektive rättsfallsreferat i kapitel 3. Illustrationerna hänför sig inte direkt till rättsfallen i fråga utan är endast principskisser. I slutet av boken finns en skiss över de vanligast förekommande felen i ett hus, bilaga 7.

Vi har i boken inte beaktat rättsfall avgjorda efter den 11 maj 2016.

¹ Se Jan Hellner, Rättsteori, En introduktion, 1994, s 109 f.