

Cirkulärnr: 1990:156  
Diariernr: 1990:2674  
Handläggare: Mårten Bengtsson  
Avdsek: J Civilrätt  
Datum: 1990-12-11  
Mottagare: Kommunstyrelsen  
Fastighetskontoret  
Rubrik: Nya regler för felansvaret vid fastighetsköp  
Bilagor: SFS 1990:936

## Nya regler för felansvaret vid fastighetsköp m m

### SAMMANFATTNING

Den första januari 1991 görs ett antal förtydliganden och ändringar i jordabalken beträffande i första hand felansvaret vid fastighetsköp. Bl a har flera bestämmelser anpassats till den nya köplagen. En viktig nyhet är att köparen måste reklamera fel inom skälig tid på samma sätt som vid köp av lös egendom.

Ett syfte med ändringarna är att förstärka skyddet för de konsumenter som köper en fastighet av en näringsidkare. I dessa fall skall jordabalkens regler om fel och dröjsmål vara tvingande till konsumentens förmån. Samtidigt ändras konsumenttjänstlagen så att den blir tvingande även på entreprenader för uppförande av småhus.

Ändringarna i de berörda lagarna är inte tvingande, om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering. En kommun kan i vissa situationer betraktas som näringsidkare, exempelvis vid tomtförsäljningar. Kommunförbundets formulär till separat tomtförsäljningskontrakt (K4), som ansluter till ABS 80, påverkas inte av ändringarna.

Vidare har förslaget till ny köplag ändrats på en punkt. Vid köp av byggnad på ofri grund, som uppförts för stadigvarande bruk skall jordabalkens felregler gälla i stället för motsvarande regler i köplagen. Den nya köplagen redovisas i övrigt i kommunförbundets cirkulär 1990:157.

### INLEDNING

Ändringarna har behandlats i proposition 1989/90:77 om konsumentskyddet vid förvärv av småhus m m och lagutskottets betänkande 1989/90:LU36. Lagtexten finns i SFS 1990:936 (jordabalken), se bilaga, SFS 1990:935 (konsumenttjänstlagen) och SFS 1990:931 (köplagen). Ändringarna träder i kraft den 1 januari 1991.

Genom ändringarna i jordabalken införs vissa förtydliganden och nya regler beträffande i första hand felansvaret vid fastighetsköp i allmänhet. Ett syfte med lagändringarna är att förstärka skyddet för de konsumenter som genom köp eller entreprenadavtal förvärvar ett småhus från en näringsidkare. Genom en ändring i förslaget till ny köplag skall jordabalkens felregler även tillämpas vid köp av byggnad på ofri grund.

### FELBEGREPPET OCH KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

På samma sätt som tidigare är fastigheten felaktig om den inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet, 4 kap 19 § 1 st 1 p jordbalken. Denna enda förändringen är att lagtexten har anpassats till den nya köplagen.

Tidigare har det inte funnits någon lagregel som anger köparens undersökningsplikt vid fastighetsköp. Undersökningsplikten har nu angetts och preciserats i 4 kap 19 § 2 st jordabalken. Någon saklig ändring är inte avsedd.

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 jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Utfästelse från säljaren befriar köparen från att undersöka den egenskap som utfästs.

## REKLAMATION

Vid fel i fastigheten och försämringar av fastigheten före tillträdet (4 kap 11,12 och 17-19 §§ jordabalken) införs en reklamationskyldighet, 4 kap 19 a § jordabalken. 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). Har säljaren förfarit grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder krävs inte någon reklamation.

Någon viss form för reklamation fordras inte. Köparen måste dock ange antingen vari i felet huvudsakligen består och hur det visar sig eller i vilket avseende fastigheten enligt köparens mening avviker från avtalad standard. Någon detaljerad beskrivning av felet krävs inte. Köparen behöver inte i samband med reklamationen precisera den påföljd han vill göra gällande, utan kan göra detta senare.

Om köparen avsänt ett meddelande om fel på ett ändamålsenligt sätt, får meddelandet åberopas även om det försenas, förvanskas eller inte kommer fram. Kravet på "ändamålsenligt sätt"

innebär att de faktiska omständigheterna får bli avgörande när det gäller att bedöma om en muntlig underrättelse är tillräcklig eller om det krävs skriftlig underrättelse.

## PRESKRIPTION

Enligt rättspraxis räknas preskriptionstiden vid fastighetsköp för närvarande från tiden för köpeavtalet. Nu införs en särskild bestämmelse angående preskriptionstiden för felansvaret. Köparens fordran på grund av fel i fastigheten preskriberas 10 år efter det att han har tillträtt fastigheten, om inte preskriptionen avbryts dessförinnan, 4 kap 19 b § jordabalken. Motivet är bl a att preskriptionstiden vid byggnadsentreprenader löper från dagen för överlämnandet av byggnaden.

## PÅFÖLJDER

Påföljderna är liksom för närvarande hävning, prisavdrag samt skadestånd. Reglerna om hävning har dock anpassats till den nya köplagen, vilket innebär att köparen får häva köpet endast om skadan är av väsentlig betydelse. Vid svek från säljarens sida bör kravet på väsentlighet alltid anses uppfyllt.

Vid fel i fastighet skall prisavdraget, dvs avdraget på köpeskillingen, beräknas så att förhållandet mellan den avtalsenliga och nedsatta köpeskillingen svarar mot förhållandet mellan fastighetens värde i avtalsenligt och i felaktigt skick, 4 kap 19 c § jordabalken. Reglerna om prisavdrag överensstämmer med vad som i dag gäller enligt rättspraxis. Motsvarande regler finns i den nya köplagen.

Beräkningen av prisavdraget skall utgå från värdena vid tidpunkten då köparen tillträdde fastigheten. I många fall torde det vara nödvändigt att beräkna

prisavdragets storlek efter en skönsmässigt bedömning. Därvid kan en utredning om kostnaderna för att avhjälpa felet bli vägledande.

Vid faktiska fel (4 kap 19 § jordabalken) kan liksom tidigare skadestånd utgå om fastigheten avviker från vad säljaren får anses ha utfäst. Genom att skadeståndsregeln nu anpassats till den nya köplagen har köparen även rätt till skadestånd om felet beror på försummelse från säljarens sida.

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 varit medveten om och som han förstått eller borde ha förstått var viktiga för köparen.

Skadeståndsreglerna har i övrigt anpassats till den nya köplagen på så sätt att köparen har rätt att häva avtalet även sedan ettårsfristen gått ut i fall då säljaren förfarit grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

## TVINGANDE REGLER VID KONSUMENTKÖP

Enligt en ny bestämmelse skall jordabalkens regler om fel och dröjsmål samt försämringar av fastigheten före tillträdet vara tvingande vid konsumentköp, 4 kap 19 d § jordabalken. 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 4 kap 11-19 c §§ jordabalken är till nackdel för denne. Säljaren kan t ex inte friskriva sig från fel i fastigheten. Bestämmelsen gäller inte om köparen tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

Med konsument avses en enskild fysisk person som uppträder i huvudsaklig 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.

Enligt förarbetena (prop 1989/90:27 s 65) kan även statliga och kommunala organ vara näringsidkare i bestämmelsens mening. Hur näringsidkarebegreppet skall tolkas i kommunala sammanhang är oklart. Vid tomtförsäljning torde kommunen i många fall komma att betraktas som näringsidkare. Försäljning av enstaka fastigheter borde däremot inte kunna betraktas som yrkesmässig och faller därmed utanför näringsidkarebegreppet.

I anslutning till ABS 80 (allmänna bestämmelser för småhusentreprenad, där enskild konsument är köpare) har tidigare upprättats ett formulär till separat tomtförsäljningskontrakt, K4. Se vidare Kommunförbundets cirkulär 1986:81 "Kontraktsformulär för kommuns försäljning av obebyggd småhustomt". Formuläret påverkas inte av de nya reglerna för felansvaret vid fastighetsköp. ABS 80 med övriga anslutande kontrakt är för närvarande föremål för revidering genom konsumentverkets försorg, men kan användas tills vidare.

## ÄNDRINGAR I KONSUMENTTJÄNSTLAGEN

Konsumenter förvärvar ofta småhus från näringsidkare genom entreprenadavtal som innebär att näringsidkaren skall uppföra huset åt konsumenten. Tidigare har det inte funnits några lagregler som direkt tagit sikte på sådana förvärv. Genom ändringar i konsumenttjänstlagen gäller de tvingande reglerna i den lagen numera också sådana entreprenadavtal. Även här är reglerna inte tvingande om konsumenten fått sådant skydd som ställs som villkor för statlig

bostadsfinansiering.

## KÖP AV BYGGNAD PÅ OFRI GRUND

Byggnad på ofri grund är lös egendom. Med ofri grund menas att marken där byggnaden står inte har samma ägare som byggnaden. Vid köp av sådan byggnad som har uppförts för stadigvarande bruk skall i fortsättningen jordabalkens felregler gälla istället för motsvarande regler i köplagen.

I 1 § köplagen anges att vissa bestämmelser i den lagen inte gäller vid köp av byggnad som uppförts för stadigvarande bruk. Här hänvisas istället till 4 kap 11, 12 och 18-19 d §§ jordabalken. Det är således reglerna om försämringar av fastigheten före tillträdet, rådighetsfel samt faktiska fel och påföljderna för sådana som är tillämpliga vid köp av byggnad.

Genom ändringarna förbättras konsumentskyddet eftersom felreglerna i köplagen kan avtalas bort, medan felreglerna i jordabalken är tvingande vid konsumentköp.

## ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

De nya reglerna träder i kraft den 1 januari 1991. Äldre regler gäller alltjämt beträffande avtal som har slutits före ikraftträdandet.

Frågor med anledning av detta cirkulär besvaras av i första hand förbundsjuristerna Siv Ann Andermyr, tfn 08 - 772 44 22, Märten Bengtsson, tfn 08 - 772 44 21 och Guldner Hornsved, tfn 08 - 772 44 41 på civilrättssektionen.

De aktuella ändringarna behandlas även på civilrättssektionens kurs "Fastighetsrätt". Under 1991 blir det två kurstillfällen, den 26-27 februari och 7-8 oktober. Närmare upplysning lämnas av Siv Ann Andermyr och Märten Bengtsson.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET  
Juridiska avdelningen

Curt Riberdahl

Märten Bengtsson