

# Något om ansvarsbegränsningar och positiva uppgifter

JOHNNY HERRE\*

## 1. Inledning

En köpare av fast eller lös egendom har enligt de dispositiva reglerna i jordabalken respektive köplagen en rätt att vid fel i den sålda egendomen under vissa närmare angivna förutsättningar rätt att göra gällande påföljder. Köparen kan bland annat kräva fullgörelse av köpet, prisavdrag eller avhjälpande av felet (bara vid köp av lös egendom). Det kan också finnas en rätt att häva köpet och kräva ersättning i form av skadestånd. Särskilt skadeståndsansvaret kan ibland vara strängt mot säljaren, eftersom utgångspunkten är att alla förluster ska ersättas vid säljarens vårdslöshet.

Det är vanligt förekommande att säljaren genom avtal önskar begränsa sitt ansvar eller till och med helt befrias från ansvar för eventuella fel i egendomen. I detta bidrag ska särskilt frågan om ansvarsbegränsningars förhållande till positiva uppgifter behandlas. Bidraget är strukturerat så, att efter en inledning om ansvarsbegränsningar av skilda slag följer ett avsnitt som något berör specifika förbehåll eller ansvarsbegränsningar. Därefter diskuteras betydelsen av allmänna ansvarsbegränsningsklausuler. Dessa mer övergripande avsnitt följs av bidragets huvuddel som behandlar säljarens felaktiga eller missvisande uppgifter och inverkan på köparens undersökningsplikt samt, mer i detalj, frågan om betydelsen för allmänna friskrivningar av säljarens felaktiga eller missvisande uppgifter.

En säljare kan åstadkomma begränsningar i sitt ansvar i jämförelse med dispositiv rätt på en mängd skilda sätt. En möjlighet är att genom en beskrivning av avtalsföremålet göra klart att egendomen har vissa egenskaper och därmed försäkra sig om att köparen inte har befogade förväntningar om annat. Ett näraliggande sätt är att säljaren anger att han inte kan ta ansvar för varan i ett eller flera specificerade hänseenden. Säljaren kan också söka undgå varje ansvar för egendomens egenskaper genom ett mer eller mindre allmänt förbehåll rörande varans eller fastighetens beskaffenhet.

Dessa ansvarsbegränsningar är alla kopplade till egendomens egenskaper. Ansvaret för egendomens egenskaper kan emellertid också begränsas genom

\* Justitieråd i Högsta domstolen.

att säljaren modifierar eller helt avtalar bort köparens möjligheter att göra gällande en eller flera påföljder. Sådana ansvarsbegränsningar kan medföra att köparen exempelvis inte får göra gällande en viss påföljd, t.ex. hävning av köpet eller prisavdrag, eller att rätten enligt viss påföljd begränsas, t.ex. genom att skadeståndsansvaret begränsas till direkta förluster<sup>1</sup> eller begränsas beloppsmässigt per skada eller totalt. Begränsningar av detta slag kan vara olika utformade. Ett vanligt sätt är att säljaren anger vilken eller vilka påföljder som kan göras gällande och då under vilka förutsättningar samt att han samtidigt klargör att andra påföljder i andra situationer inte kan göras gällande. Också sådana påföljdsbegränsande klausuler kan vara allmänt hållna och ange att köparen inte får göra gällande någon påföljd på grund av något slags fel i den sålda egendomen.<sup>2</sup> Dessa klausuler ligger på många sätt nära generella friskrivningar från ansvar för egendomens egenskaper och det finns ofta anledning att behandla dem på samma sätt.<sup>3</sup> I rättspraxis förekommer emellertid uttalanden som indikerar att det i vissa fall kan finnas vissa skillnader mellan allmänna egenskaps- och påföljdsfriskrivningar.

Särskilda problem uppkommer när säljarens agerande före köpet, eller exempelvis priset för egendomen, skapar vissa befogade förväntningar om egendomens egenskaper, samtidigt som säljaren genom avtalsvillkor söker begränsa sitt ansvar för samma egenskaper. Detsamma gäller när säljaren får anses ha en upplysningsplikt för något särskilt förhållande och får bära ett ansvar för egendomens egenskaper om en sådan upplysning inte lämnas. Motsvarande problem uppkommer när säljaren före köpet lämnar positiva uppgifter om egendomens karaktär i ett eller flera avseenden, samtidigt

<sup>1</sup> Se tex. NJA 1979 s. 483.

<sup>2</sup> Terminologin beträffande olika sätt att begränsa eller helt avtala bort ansvar för egendoms egenskaper varierar. I generalklausulutredningen gjordes skillnad på tre typer av friskrivningsklausuler, där den första avsåg fall där en avtalspart friskriver sig från ansvar för kvalitet eller för beskaffenheten av sin prestation i övrigt, den andra avsåg friskrivningar från skadeståndsskyldighet (något som angavs ofta benämnas ansvarsfriskrivning) och den tredje avsåg villkor som begränsade beloppet av ett eventuellt skadestånd (som kallades ansvarsbegränsning), se SOU 1974:83 s. 174 ff. (jfr prop. 1975/76:81 s. 143 ff.). Samtidigt anfördes i utredningen, helt riktigt, att det ofta är tveksamt om beteckningen friskrivningsklausul är träffande, exempelvis när säljare i stället för att friskriva sig från ansvar för kvaliteten av den sålda varan klargör eller preciserar beskaffenheten av en prestation, utan att någon friskrivning från det ansvar som skulle gälla enligt dispositiva regler sker. Se om terminologin också Thorsten Lundmark, *Friskrivningsklausuler. Giltighet och räckvidd. Särskilt om friskrivning i kommersiella avtal om köp av lös egendom*, 1996, s. 181 ff. I det följande används termen ansvarsbegränsning för all avtalsreglering som modifierar säljarens ansvar i förhållande till dispositiv rätt.

<sup>3</sup> Jfr här för norsk rätts del, där det beträffande fastighetsköpen uttalats att en klausul om "utan ansvar för skjutte feil og mangler" kan likställas med en klausul om försäljning i befintligt skick, trots att den senare tar sikte på felbedömningen och den förra på påföljdssidan. Se Hilde Hauge, "Som den er" – forbehold: Særlig om hvilke objektive avvik ved kontraktsgjenstanden som kvalifiserer for kjøpsrettslig mangel, *Jussens Venner* 2010 s. 255 ff., på s. 263 med hänvisningar.

som ansvarsbegränsningarna tolkade isolerat ger vid handen att säljaren ska vara fri från ansvar. Svaren i svensk rätt kan skilja sig något åt beroende på om det är fråga om försäljning av fast eller lös egendom. Ett huvudsakligt skäl till detta är att reglerna för fastighetsköp utgår ifrån att köparen har en långtgående undersökningsplikt före köpet och därför anses inte ha befogade förväntningar om egenskaper hos det sålda som han genom en undersökning av egendomen kunde ha upptäckt inte var för handen (se 4 kap. 19 § andra stycket jordabalken). Detta skiljer sig från förhållandena vid försäljning av lös egendom, eftersom köparen där inte har någon undersökningsplikt före köpet om parterna inte särskilt avtalat om det eller säljaren uppmanat köparen att undersöka varan före köpet (se 20 § andra och tredje stycket köplagen). Köparens förväntningar skyddas därigenom i större utsträckning vid köp av lös egendom än vad som gäller vid köp av fast egendom. Där styrs de befogade förväntningarna också av vad köparen, alldeles oberoende av om en undersökning har genomförts eller ej, borde ha upptäckt före köpet.

Liksom andra avtalsbestämmelser måste ansvarsbegränsningar tolkas. Här finns det i svensk rätt vissa avgöranden som antyder att ansvarsbegränsningar ska tolkas snävare än andra klausuler och att alltså ett särskilt högt krav på tydlighet ställs för att ansvarsbegränsningen ska fungera som just en begränsning av säljarens ansvar i förhållande till dispositiv rätt.<sup>4</sup> Härtill kommer att ansvarsbegränsningar kan vara ogiltiga eller betraktas som oskäliga.<sup>5</sup> Dessa frågeställningar ska inte behandlas här.

<sup>4</sup> Jfr t.ex. NJA 1954 s. 573 där Högsta domstolen rörande bestämmelse om ansvarsfrihet uttalade att "liksom friskrivningsklausuler i allmänhet bör den nu dryftade tolkas snävt". Här kan det dock tänkas att synsättet delvis är överspelat genom 36 § avtalslagen som öppnar upp för en mer allsidig och nyanserad bedömning.

<sup>5</sup> Se t.ex. prop. 1975/76:81 s. 143 ff. Särskilda problem uppkommer när en part agerar särskilt klandervärt. Här har ansvarsbegränsningsklausuler ibland inte ansetts medföra en avsedd befrielse från visst ansvar, se t.ex. NJA 1957 s. 426 (där friskrivningsklausulen ansågs inte vara tillämplig när skadan hade orsakats av att en garagevakt i ett parkeringsgarage där bilen ställts upp i sitt arbete brukat fordonet för ändamål, som inte hade varit förenligt med avtalet), NJA 1971 s. 36 (där garageägaren hade agerat vårdslöst med avseende på bilens utlämnande och därför inte kunde åberopa en friskrivning från ansvar för skada som tillfogats kund genom att hans fordon lämnats ut till obehörig person), NJA 1998 s. 390 (där Högsta domstolen tillämpade en angiven huvudregel i svensk rätt om att den som mot ersättning tar emot egendom för befordran, förvaring eller annat ändamål inte kan friskriva sig från ansvar för skadegörelse, stöld eller andra brott mot egendomen som begås av mottagaren eller hans arbetstagare) och generellt NJA 2017 s. 113 (där frågan om en ansvarsbegränsning i ett avtal om en s.k. överlåtelsebesiktning av en bostadsfastighet skulle anses verksam bedömdes med tillämpning av 36 § avtalslagen).

## 2. Specifika förbehåll eller ansvarsbegränsningar

Köplagen utgår ifrån att köparen inte kan som fel åberopa sådant han måste antas ha känt till vid köpet (20 § första stycket). Utgångspunkten är densamma vid köp av fast egendom. Fel föreligger därför bara om den sålda egendomen avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Hur dessa förväntningar bestäms är därför av avgörande betydelse. Centralt är här vad som kan anses följa av en tolkning av avtalet mellan parterna. Kan det anses följa av avtalet att egendomen ska ha en viss egenskap, t.ex. ha en viss kvalitet, kunna fungera på visst sätt eller kunna användas för visst ändamål, skapar avtalsregleringen en befogad förväntan om att egendomen har denna egenskap. Egendomens beteckning kan här i sig skapa en befogad förväntan om att egendomen har vissa egenskaper. Säljer man en vara som betecknas som "personbil" eller "regnrock" följer således redan av beskrivningen att varan ska ha vissa egenskaper. Nu aktuella egenskaper hos egendomen behöver inte härröra från uttryckliga utfästelser från säljarens sida.

Även om inget specifikt avtalats mellan parterna kan köparen också anses ha en befogad förväntan om att egendomen har vissa egenskaper, t.ex. att egendomen ska vara ägnad för det ändamål som egendom av samma slag i allmänhet används (jfr t.ex. 17 § andra stycket köplagen). Det kan alltså föreligga ett fel om egendomen avviker från normal standard, bedömd utifrån exempelvis den typ av egendom köpet gäller, egendomens ålder, skick, materialval, konstruktions- eller byggnadssätt.

För bedömningen av säljarens ansvar saknar det normalt betydelse om det av avtalet eller omständigheterna vid avtalsingåendet framgår för parterna att säljaren antingen specifikt utfäster sig att egendomen har en viss egenskap och samtidigt anger att han inte ansvarar för egendomens egenskaper i övrigt eller specifikt anger att han inte ansvarar för en viss egenskap. I båda fallen skapas en befogad förväntan hos köparen om hur egendomen är beskaffad i ett avseende som omfattas av det som säljaren indirekt (genom att ange att han inte ansvarar för bl.a. den egenskapen) eller direkt angivit att han inte ansvarar för.<sup>6</sup> Anger sålunda säljaren före köpet att han säljer en bil för att köparen ska kunna använda den endast genom att ta reservdelar från den till andra bilar eller att bilen är kraftigt

<sup>6</sup> Jfr här prop. 2001/02:134 s. 67 f., där lagstiftaren hade att ta ställning till om konsumentköpdirektivets (direktiv 1999/44/EG) bestämmelser, som avsågs skapa ett grundläggande skydd mot generella friskrivningar, för konsumentköpens del medförde behov av lagstiftning. Här konstaterade lagstiftaren att om säljaren friskriver sig från ansvar för en bestämd egenskap eller funktion hos varan och det sedermera visar sig att varan inte har denna egenskap eller funktion, så får den normalt anses stämma överens med vad som följer av avtalet. En sådan konkret ansvarsfriskrivning påverkar alltså säljarens ansvar men anses tillåten t.o.m. för konsumentköpens del.

rostangripen i vissa avseenden, kan köparen normalt inte göra gällande felpåföljder om bilen inte går att använda för att köra med respektive bilen visar sig vara rostangripen på sätt som säljaren angivit. Säljarens information blir här en del av avtalsinnehållet. På samma sätt bestäms köparens befogade förväntningar om säljaren i stället anger att han inte ansvarar för att bilen ska kunna köras på grund av sitt dåliga skick respektive att säljaren specifikt friskriver sig från ansvar för rost i bilens kaross eller bromsar; köparen har i ett sådant fall helt enkelt inte fog att förvänta sig att bilen ska kunna köras eller att bilen inte är rostangripen.

Det nu sagda gäller normalt också om säljaren lämnar felaktig information om egendomen i ett visst avseende men tydligt klargör att han just beträffande den informationen inte kan ta något ansvar för dess riktighet. En situation av nu diskuterat slag bedömdes av Högsta domstolen i NJA 1964 s. 239. Här hade säljaren av en bil i en annons angivit ”privatkörd 7 800 mil”. Efter köpet visade det sig emellertid att bilen hade körts 10 000 mil längre och frågan var om köparen kunde göra gällande fel i bilen. I avtalet hade intagits en klausul om att bilen såldes i ”befintligt skick” och angivits att säljaren inte ansvarade för att bilen inte körts längre än vad vägmätaren visade. Uppgiften om 7 800 mil kunde därför inte åberopas som en av säljaren gjord tillförsäkran. Det ansågs inte heller visat att säljaren svikligen förlett köparen till köpet eller annars haft sådan vetskap om den verkliga körsträckan att bestämmelsen i avtalet om försäljning i befintligt skick inte kunde anses vara gällande gentemot köparen. Köparen ansågs därför inte kunna göra gällande några felpåföljder.<sup>7</sup>

### 3. Allmänna ansvarsbegränsningsklausuler

I 19 § köplagen regleras säljarens felansvar om parterna har avtalat om att varan säljs i ”befintligt skick” eller med ett liknande allmänt förbehåll. En motsvarande bestämmelse saknas i 4 kap. jordabalken och fanns inte heller i 1905 års köplag.<sup>8</sup> En reglering av sådana klausuler infördes första gången

<sup>7</sup> Här ansågs alltså säljarens meddelande vara ett tillräckligt tydligt frånsäggande av ansvaret för uppgiftens riktighet. Jfr här NJA 1946 s. 482, där det efter köpet visade sig att signaturen på en såld oljemålning var falsk och att målningen inte var målad av angiven konstnär. Före köpet hade köparen uttalat tvivel om tavlans äkthet, vilket föranlett säljaren att förklara att han inte kunde avgöra om tavlan var äkta eller inte. Fel ansågs därför inte föreligga. Jfr här för fastighetsköpens del Folke Grauers, *Fastighetsköp*, 21 uppl. 2016, s. 224 f.

<sup>8</sup> I 1905 års lag fanns i 48 § en bestämmelse om säljarens felansvar vid försäljning av varor på auktion, där det bl.a. angavs att säljaren hade ett ansvar bara om ”säljaren svikligen förfarit eller godset ej motsvarar den beteckning, varunder [varan] utbjudits”. Bestämmelsen uppfattades som ett uttryck för en allmän regel om att säljaren vid försäljning av en vara

i 1973 års konsumentköplag<sup>9</sup> och frågan diskuterades dessförinnan för fastighetens köpens del. I förarbetena till 4 kap. jordabalken anfördes sålunda av departementschefen bl.a. följande:

”Enligt en allmän uppfattning anses fast egendom – även utan att detta utsågs – vara såld i befintligt skick. Med en regel om ansvar för säljaren oberoende av utfästelse aktualiseras frågan om säljaren skall kunna frita sig från ansvar genom en klausul av nyss nämnt innehåll. ... 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. ... En allmän hållen generell klausul om att fastigheten säljs i befintligt skick torde därför inte utan vidare böra frita säljaren från allt ansvar.”<sup>10</sup>

Som framgår av det citerade avsnittet infördes genom regleringen ett ansvar för fastighetens skick, vilket inte som tidigare var beroende av säljarens utfästelse. Den huvudsakliga frågan för lagstiftaren var därför om och i så fall hur säljaren skulle kunna befria sig från ansvar för sådana abstrakta fel. Någon förändring av rättsläget skedde inte genom ändringarna i 4 kap. jordabalken år 1990.

När motsvarande fråga behandlades av köplagsutredningen i förslaget till konsumentköplag angavs bland annat att ”befintligt skick”-klausulen främst påkallade uppmärksamhet i tre situationer, nämligen när säljaren har lämnat positivt felaktiga uppgifter, när säljaren underlåtit att upplysa köparen om sådant som köparen ägt räkna med att bli upplyst om och när varan var i väsentligt sämre skick än köparen haft skäl att förutsätta.<sup>11</sup> Regleringen tog i första rummet sikte just på klausuler om försäljning ”i befintligt skick” men skulle också enligt förslaget gälla ”liknande förbehåll”, varmed synes ha avsetts villkor med annan ordalydelse men med samma innebörd. Samma principiella syn gav regeringen uttryck för i propositionen. Paragrafen gavs emellertid en delvis annan lydelse av lagtekniska skäl.<sup>12</sup> En reglering med

i ”befintligt skick” eller med liknande förbehåll som utgångspunkt var fri från ansvar för fel i varan, se Tore Almén och Rudolf Eklund, Om köp och byte av lös egendom, 4 uppl. 1960 s. 649 f. och SOU 1972:28 s. 121.

<sup>9</sup> Giltigheten och räckvidden av sådana klausuler hade emellertid diskuterats redan i samband med införandet av den första avtalsvillkorslagen, se prop. 1971:15 s. 26 och 73.

<sup>10</sup> Se NJA II 1972 s. 109. Se också prop. 1989/90:77 s. 53 ff.

<sup>11</sup> Enligt utredningen fanns det stöd i rättspraxis för att klausulen skulle kunna åsidosättas i dessa situationer, se SOU 1972:28 s. 155 f. med hänvisning till bl.a. NJA 1964 s. 239, NJA 1949 s. 750, NJA 1955 s. 75 och NJA 1971 s. 51. Se om dessa avgöranden i det följande.

<sup>12</sup> Se SOU 1972: 28 s. 121 ff. och prop. 1973:138 s. 231 ff. En bestämmelse med i stort motsvarande innehåll föreslogs också i köplagsutredningens förslag SOU 1976:66, se 48 § i förslaget och s. 321 f.

i princip motsvarande materiella innehåll finner vi nu i nyssnämnda 19 § köplagen och i 17 § konsumentköplagen.<sup>13</sup>

Genom användningen av en klausul om "i befintligt skick" försöker säljaren frånsäga sig varje risk för egenskaperna hos den egendom som säljs och detta oavsett hur egendomen är beskaffad. Regleringen i 19 § köplagen tar i första hand sikte på klausuler där säljaren söker helt eller delvis begränsa sitt felansvar genom att föreskriva att vissa omständigheter som annars skulle betraktas som fel i egendomen inte ska anses utgöra sådant fel. Friskrivningarna tar alltså sikte på att befria säljaren från ansvaret för att egendomen bedöms som felaktig och därigenom medför en principiell rätt för köparen att göra gällande felpåföljder.<sup>14</sup>

En likartad typ av klausuler är sådana som i stället avskär säljarens ansvar för felaktiga egenskaper – alltså avvikelser som annars skulle leda till felpåföljder – genom att ange att köparen inte har rätt att göra gällande några felpåföljder på grund av fel i egendomen. Hur dessa klausuler, som alltså medför precis samma konsekvenser som allmänna egenskapsfriskrivningar om de är av allmän natur och avtalar bort alla påföljder, ska bedömas har varit föremål för en del diskussion i svensk rätt.

Rättsfallet NJA 1975 s. 545 rörde köp av en fastighet där det fanns ett abstrakt och inte före köpet upptäckbart fel i form av avsaknad av diffusionsspärr som medverkade till att fuktskador uppkom. Högsta domstolen berörde där förhållandet mellan allmänna och mer preciserade klausuler. Det kunde enligt domstolen tänkas att allmänna friskrivningsklausuler borde underkännas – även om de är fullt klara till sin innebörd – samtidigt som någon invändning inte borde kunna riktas mot mer preciserade klausuler. Enligt domstolen var det emellertid inte osannolikt "att, om en sådan mening genomfördes i rättstillämpningen, köpekontrakten normalt försågs med långa uppräknningar av alla mer eller mindre tänkbara fel och att säljaren förklarades fritagen från ansvar för dem". Konsekvensen för köparens del skulle, kunde det befaras, knappast bli större trygghet utan kanske endast en mindre överskådlighet och klarhet i kontraktet. Domstolen var alltså kritisk eller åtminstone skeptisk till värdet av mer preciserade klausuler rörande friskrivningar från ansvar för avsaknad av egenskaper när det gällde fall där säljaren ansvarade för abstrakta fel.<sup>15</sup>

<sup>13</sup> Bestämmelsen i 17 § konsumentköplagen är väsentligt kortare och anger bara att varan ska anses felaktig om den är i sämre skick än köparen med fog kunnat förutsätta. Här ska jämföras med 19 § första stycket 3 köplagen där det krävs att varan är i väsentligt sämre skick.

<sup>14</sup> Se härom också Hilde Hauge, a.a., s. 262 f.

<sup>15</sup> Högsta domstolen hänvisade i rättsfallet till Anders Agell, Säljarens ansvar för faktiska fel enligt jordabalken och köplagen, SvJT 1972 s. 721 ff., särskilt s. 730. Där anförde Agell, med anledning av förslaget till reglering i jordabalken att "eftersom parterna vid försäljning av en gammal fastighet normalt nog bestämmer köpeskillingen med hänsyn till att det kan föreligga åtminstone vissa, dolda fel, så måste en allmän klausul om befintligt

I nyssnämnda rättsfallet NJA 1975 s. 545 hade i avtalet tagits in en klausul under rubriken *"Fastighetens skick"* enligt vilken *"köparen förklarar sig godtaga fastighetens skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten"*. Högsta domstolen konstaterade att det fanns fog för att avvika från kontraktsbestämmelsens ordalag endast om någon sådan avvikelse på grund av omständigheterna kunde vara att intolka i bestämmelsen eller om gällande rättsgrundsatser om åsidosättande av avtalsbestämmelse vars tillämpning är otillbörlig kunde anses leda till att bestämmelsen ej fick åberopas. Domstolen konstaterade också att någon anmärkning inte kunde riktas mot kontraktsbestämmelsen för att den skulle sakna klarhet. Måhända vore emellertid läget enligt domstolen ett annat i fråga om en klausul, som endast innehöll, att fastigheten såldes i *"befintligt skick"* eftersom en sådan klausul inte på samma sätt som den aktuella gav besked om att köparen avstod från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brist. Högsta domstolen godtog alltså – för den typ av fel som förelåg – genom detta avgörande påföljdsfriskrivningar med ett generellt innehåll.

I NJA 1976 s. 217 var delvis samma fråga föremål för bedömning. Avgörandet rörde ett fall där fastighetens skick avvek från vad som normalt kunde förväntas genom en omfattande förekomst av råttor och lämningar av råttor i byggnaden. Också i detta fall fanns en friskrivningsklausul som angav att köparen avstod från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten. I målet var en huvudfråga om klausulen på grund av dess placering bara skulle anses befria från ansvar för byggnadstekniska brister och därför inte från ansvar för förekomsten av råttor. Klausulen ansågs här vara helt generell. Det var enligt domstolen uppenbart att säljare av en äldre villafastighet har ett påtagligt intresse av att friskriva sig från ansvar för alla fel och brister i fastigheten. Det var vidare uppenbart att säljaren avsett att vinna en sådan oinskränkt friskrivning, något som köparen också bort inse. Klausulen tolkades därför i enlighet med sin ordalydelse och ansågs inbegripa inte bara byggnadstekniska fel utan också förekomsten av råttor.<sup>16</sup>

skick rimligtvis ha verkan inom åtminstone detta område. Men inom samma område är det, som jag tidigare berört, också rimligt att överhuvudtaget ej anse fel föreligga, så i de fall, då det blott är en mindre avvikelse från normal standard, föreligger kanske inte något friskrivningsbehov för säljaren. I varje fall får man kanske i framtiden, som Vahlén antytt, räkna med en flora av klausuler om ansvarsbegränsning som kan leda till det ej helt lyckliga, att formulärrätt växer upp vid sidan av lagreglerna." Också Agells uttalanden tog alltså sikte på säljarens ansvar för abstrakta fel och möjligheterna att friskriva sig från detta ansvar.

<sup>16</sup> En motsvarande klausul var föremål för prövning i rättsfallet NJA 1981 s. 400. Här befanns säljaren ansvarig för felen. Skälen för detta var emellertid enligt Högsta domstolen att det inte kunde godtas att en fackman i byggnadsbranschen vid försäljning av en fastighet till enskilda konsumenter genom en allmän friskrivning fränsäger sig ansvar för dolda konstruktionsfel av allvarlig art i ett byggnadsarbete som han själv har utfört på fastigheten.



Avgörandena NJA 1975 s. 545 och NJA 1976 s. 217 avsåg båda möjligheterna att friskriva sig från faktiska och abstrakta fel genom en allmän påföljdsfriskrivning. De rörde alltså inte frågan om en sådan påföljdsfriskrivning ska anses vara gällande och därmed utslagsgivande beträffande ett konkret fel i egendomen och i synnerhet inte heller när det är fråga om eventuellt ansvar för av säljaren utfästa egenskaper. De har dock kommit att beskrivas som två avgöranden som löser frågan om allmänna påföljdsfriskrivningars giltighet beträffande alla former av faktiska fel.

Frågan är emellertid vad som ska anses gälla vid fall där egendomen inte stämmer överens med vad som följer av en garanti eller en utfästelse om egenskap eller inte är beskaffad på ett sätt som överensstämmer med en av säljaren särskilt beskriven egenskap.

Av köplagens bestämmelse framgår att fel ska anses föreligga trots användningen av ett allmänt förbehåll om befintligt skick eller liknande i tre olika situationer, nämligen när (1) varan inte överensstämmer med sådana uppgifter om dess egenskaper eller användning som säljaren har lämnat före köpet och som kan antas ha inverkat på köpet, (2) säljaren före köpet har underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande varans egenskaper eller användning som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om, under förutsättning att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet,<sup>17</sup> eller (3) varan är i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till varans pris och övriga omständigheter med fog har kunnat förutsätta.<sup>18</sup> Den punkt som här ska

Allt betraktas dock inte som friskrivningsklausuler. I NJA 1983 s. 808 hade vid köp av fastighet på vilken byggnaden haft omfattande fukt- och mögelskador som var att betrakta som dolda fel intagits en klausul med lydelsen "*Egendomen överlättes sådan den av köparen har besiktigats*". Denna klausul befanns av Högsta domstolen inte kunna tilläggas betydelse som friskrivningsklausul. I NJA 1986 s. 670 hade det i ett fastighetsköpavtal angivits dels att "fastigheten, med vad därtill lagligen hör och tillvinnas kan, överlättes i det skick den av köparen har besiktigats och godkänts", dels att "*köpare och säljare är medvetna om sin undersöknings- resp upplysningsplikt. Säljaren har för köparen lämnat uppgifter beträffande eventuella fel och brister i fastigheten enligt blanketten 'Husets skick', vilken tillsammans med försäkringsbevis ... och försäkringsvillkor ... bifogas detta kontrakt. Parterna är överens om att inga ytterligare överenskommelser avseende fastighetens skick träffats dem emellan.*" Enligt Högsta domstolen kunde punkterna i avtalet inte anses ges verkan som friskrivning från ansvar.

<sup>17</sup> Vid fastighetsköp har säljarens bristande upplysning fått avgörande betydelse i ett par viktiga avgöranden, NJA 1981 s. 894 och NJA 2007 s. 86. För köplagsköpens del, se också t.ex. NJA 1923 s. 326 och NJA 1991 s. 808. Jfr för norsk rätts del Rt. 2002 s. 696.

<sup>18</sup> Se beträffande bedömningen att varan är i väsentligt sämre skick exempelvis NJA 1971 s. 51, där en bil vid köpet var i omfattande utsträckning och på bärande delar skadad av rost på ett sådant sätt att den inte var i trafiksäkert skick och därför ansågs vara i väsentligt sämre skick än köparen haft fog att förutsätta, NJA 1975 s. 620 där felansvar inte ansågs föreligga eftersom avsaknaden av värmeutrustning i en såld bil inte ansågs medföra att bilen var i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till bilens pris och omständigheterna i övrigt haft skäl att förutsätta och NJA 1996 s. 598 där den husbil

ägnas särskild uppmärksamhet är punkten 1) om säljarens uppgiftsansvar. Innan den punkten analyseras närmare finns det emellertid anledning att först säga något om betydelsen av sådana upplysningar eller uppgifter för omfattningen av köparens undersökningsplikt enligt jordabalken och i de fall där köparen, på sätt föreskrivs i 20 § andra stycket köplagen, undersökt varan på eget initiativ eller på begäran av säljaren eller när köparen beretts tillfälle att genomföra en sådan undersökning.<sup>19</sup>

#### 4. Säljarens felaktiga eller missvisande uppgifter och inverkan på köparens undersökningsplikt

Säljarens felansvar påverkas inte bara av de uppgifter han lämnar eller den beskrivning han gör av egendomen. Vid fastighetsköp har köparen en lagstadgad undersökningsplikt. Som fel får köparen inte åberopa en avvikelse som han borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet (4 kap. 19 § andra stycket jordabalken). Vid köp reglerade av köplagen finns som utgångspunkt inte någon undersökningsplikt före köpet. Köparen får emellertid enligt 20 § andra stycket köplagen inte såsom fel åberopa vad han borde ha märkt vid en faktiskt genomförd undersökning före köpet eller vid den undersökning han trots uppmaning och utan godtagbar anledning underlåtit att genomföra. Både vid köp av fast och lös egendom påverkas undersökningsplikten av säljarens agerande eller uttalanden. Det som annars skulle vara ett upptäckbart fel – och alltså ett fel som inte kan göras gällande av köparen – kan komma att betraktas som ett fel som kan göras gällande, eftersom köparens undersökningsplikt har påverkats av agerandet eller av informationen på ett sådant sätt att okunskapen om felet inte längre läggs köparen till last.

I rättspraxis finns det ett betydande antal avgöranden som klargör hur säljarens agerande eller information påverkar undersökningsplikten. Rättsfallet NJA 1923 s. 244 rörde köpet av något så ålderdomligt som en lokomobil (en ångraktor). Före köpet hade säljaren lämnat viss information

som överlåtit genom byte var behäftad med mycket allvarliga och omfattande fuktskador som gjorde bilen närmast oanvändbar och därför ansågs, med hänsyn till priset som satts bilen vid bytet, vara i väsentligt sämre skick än köparna med fog kunnat förutsätta.

<sup>19</sup> Som påpekas av bl.a. Jon Kihlman, Fel, 1999, särskilt s. 323 ff. och i sammanfattningen på s. 388, är en uppmaning enligt 20 § köplagen till köparen att undersöka varan ett annat sätt att åstadkomma effekten av en minskad förväntan om avtalsföremålets egenskaper eller kvalitet än att föreskriva att varan säljs i befintligt skick eller med liknande allmänt förbehåll.

om lokomobilens beskaffenhet som av Högsta domstolen bedömdes bli del av avtalsinnehållet. Före köpet hade säljaren också uppmanat köparen att besiktiga den hos säljaren, där lokomobilen fanns. Köparen hade dock avböjt att göra någon sådan undersökning. Lokomobilen befanns efter köpet sakna vissa av de beskrivna egenskaperna. Här uttalade domstolen att felet inte var av sådan beskaffenhet att bolagets underlåtenhet att i enlighet med säljarens anmaning verkställa undersökning av lokomobilen befriade säljaren från skyldigheten att svara för att mobilen inte stämde överens med avtalet. Här påverkade alltså säljarens positivt lämnade information om varans egenskaper vad köparen borde ha upptäckt vid en undersökning före köpet.

Motsvarande fråga var föremål för bedömning i NJA 1955 s. 75. Här hade en båtmotor angivits ha 100 hästkrafter. Efter köpet framkom att den bara hade en effekt om 65 hästkrafter. Köparen hade före köpet låtit undersöka motorn. Den undersökningen hade skett i syfte att kontrollera motorns yttre mått och allmänna skick men inte motorstyrkan. Högsta domstolen anförde här att "med hänsyn till vad för [köparen] uppgivits om styrkan får denne även anses hava saknat anledning till någon närmare undersökning i detta hänseende. Å den till motorn hörande skylt som företetts i målet kan icke urskiljas någon uppgift om motorns hästkraftantal. Ej heller eljest kan det anses, att vid besiktningen bort kunna iakttagas att motorn var byggd för väsentligt mindre styrka än 100 hästkrafter." Den utförda besiktningen betog därför inte köparens rätt att göra gällande fel i motorn.

Av dessa båda avgöranden framgår att egenskaper som har utfästs eller uppgifter som generellt har lämnats av säljaren medför att köparen inte, trots uppmaning att undersöka eller en faktiskt genomförd undersökning, behöver undersöka den egenskap som utfästelsen eller uppgiften avser. Köparen har helt enkelt rätt att utgå ifrån att varan har den egenskap som uppgiften har avsett. Motsvarande synsätt är giltigt också vid köp av fast egendom. I NJA 1978 s. 301 hade säljaren före köpet uttalat att dricksvattnet var "utmärkt" eller "friskt och kallt". Uttalanden av denna innebörd kunde enligt Högsta domstolen innefatta en för säljaren bindande utfästelse, som befriar köparen från undersökningsplikten.<sup>20</sup>

Synsättet kan också sägas ha blivit bekräftat av Högsta domstolen i NJA 1980 s. 398. Här hade parterna avtalat att det ankom på köparen att själv göra sig underrättad om innehållet i gällande planbestämmelser. Köparen hade emellertid inte gjort någon utredning. Skälet till det var att köparen före köpet fått upplysningar som hon uppfattade som fullständiga och som en garanti för att planförhållandena inte utgjorde något problem för

<sup>20</sup> I båda rättsfallen behandlar domstolen också frågan om inverkan på felansvaret av köparens faktiska kunskap. Även om uttalanden minskar eller helt befriar köparen från sin undersökningsplikt kan köparens faktiska kunskap medföra att felpåföljder ändå inte kan göras gällande. Denna fråga behandlas i det följande.

hennes ägande av fastigheten. Det som förekom före köpet medförde därför enligt Högsta domstolen att avtalsbestämmelsen satts ur spel och att köparen därför inte var förhindrad att häva köpet. Synsättet befastes ytterligare i NJA 1983 s. 858. Här hade en på säljarsidan lämnad uppgift om en försäld fastighets areal visat sig vara felaktig.<sup>21</sup> Domskälen är i den relevanta delen mycket korta. Högsta domstolen anför här att den "lämnade uppgiften får anses ha inneburit en utfästelse som befriat köparen från undersökningsplikt, om inte andra omständigheter talar däremot. Intet har framkommit som tyder på att förhållandena varit sådana att köparna borde ha insett att tomtarealen var en annan än den uppgivna. De har således slutit köpeavtalet i tron att tomten varit större än som i verkligheten varit fallet och är berättigade till avdrag på köpeskillingen".

Ett närliggande fall är att säljarens agerande i samband med köparens undersökning medför att fel i egendomen anses föreligga trots att köparen utan säljarens agerande skulle anses ha bort upptäcka felet och därför hade förlorat rätten att göra gällande felet. Denna fråga var föremål för Högsta domstolens prövning i NJA 1996 s. 598 som rörde förvärv av en husbil genom byte. Köparen och dennes hustru hade vid två tillfällen besiktigat den genom bytet förvärvade husbilen, som sålts i uppvisat och befintligt skick. Någon mera ingående undersökning av bilens skick hade dock inte skett och inte heller hade någon fackman anlåtats som biträde vid undersökningen. Köparens hustru hade vid ett av tillfällena tyckt sig känna en mögellukt i husbilen, vilket i och för sig hade kunnat föranleda en undersökning av vad som orsakat denna lukt. När hon omnämnde sin iakttagelse var emellertid reaktionen från säljaren lugnande och närmast bagatelliserande. Som möjlig förklaring till lukten hänvisade denne till de omständigheter under vilka bilen förvarats under den förflutna vintern. Den omständigheten att köparen undersökt husbilen och upptäckt mögellukten och därför typiskt sett borde ha undersökt frågan närmare medförde på grund av säljarens agerande att köparen ändå hade en rätt att göra felpåföljder gällande.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> Köparen hade fått den felaktiga uppgiften på inte mindre än tre sätt, nämligen dels från fastighetsmäklaren, dels genom en fastighetsbeskrivning och dels muntligen från den ena säljaren på en direkt fråga om tomtens storlek.

<sup>22</sup> Jfr här NJA 1971 s. 51 där säljaren av en bil, sedan köparen före köpet frågat om uppdagade rostangrepp, hade medgivit att det förekom visst rostangrepp på bilen men samtidigt försäkrat att det enbart var fråga om en obetydlig rostkada som saknade betydelse ur trafiksäkerhetssynpunkt och kunde repareras till en låg kostnad. Köparens upptäckt av angreppen medförde på grund av säljarens agerande inte att köparen förlorade rätten att göra gällande felpåföljder. Jfr för norsk rätts del Rt. 2002 s. 1110, där köparen av ett aktiebolag före köpet hade genomfört en due diligence. Domstolen uttalade här att det vore orimligt att köparen skulle förlora sin rätt att göra felpåföljder gällande för att man inte upptäckt bolagets prekära ekonomiska ställning bl.a. eftersom säljaren på direkt fråga från köparen hade angivit att bolagets egna kapital var intakt.

Säljarens kunskap och bristande upplysning kan alltså medföra att köparens bristande undersökning före köpet inte läggs köparen till last.<sup>23</sup>

Samtidigt framgår av NJA 1955 s. 75, där huvudfrågan var om säljaren av en båtmotor som angivits ha 100 hästkrafter ansvarade för att den hade väsentligt färre hästkrafter, att den faktiskt genomförda undersökningen kan få betydelse för felansvaret. Domstolen fäste här avseende vid dels att köparen av en skylt på motorn inte kunde få kunskap om motorstyrkan, dels att köparen inte heller i övrigt vid undersökningen kunde iaktta att motorn hade en styrka som understeg den angivna. Köparens kunskap, t.ex. genom iakttagelser vid undersökning, av märkning på produkten eller hur den ser ut i övrigt, kan alltså medföra att verkan av den positivt lämnade uppgiften förtas. Här kan åter jämföras med NJA 1978 s. 301, där uttalandet att dricksvattnet var "utmärkt" och "friskt och kallt", något som i sig kunde utgöra en utfästelse, i det enskilda fallet inte medförde ett felansvar för säljaren eftersom köparen på grund av vad som var lätt iakttagbart vid besiktning borde ha insett den uppenbara faran för vattnets förorening.<sup>24</sup>

## 5. Betydelsen för allmänna friskrivningar av säljarens felaktiga eller missvisande uppgifter

I vad mån säljarens oriktiga eller vilseledande uppgifter ska medföra att säljaren har ett felansvar trots en allmän friskrivning har främst avhandlats i anslutning till regleringen av verkan av en klausul om försäljning "i befintligt skick". I 1905 års köplag fanns i 48 § om försäljning av varor på auk-

<sup>23</sup> Utrymmet tillåter inte en mer ingående behandling av denna svåra fråga. Den har varit föremål för bedömning i bl.a. NJA 1981 s. 894 och NJA 2007 s. 86. I det förra av dessa avgöranden kände säljaren till en förestående trafikomläggning och hade agerat intensivt för att hindra dess genomförande men upplyste inte köparen om omläggningen. Eftersom säljaren hade utnyttjat köparens okunskap fick han inte åberopa att köparen hade försummat sin undersökningsplikt. I NJA 2007 s. 86 hade köparen inte före köpet tagit upp frågan om buller från en från fastigheten inte synlig men närbelägen motocrossbana. Säljaren måste enligt Högsta domstolen ha förstått att köparen var i villfarelse om motocrossbanans existens eller åtminstone om bullrets omfattning. Med hänsyn till den aktivitet säljaren själv hade lagt ner för att slippa bullret fick säljaren anses ha förstått att bullret kunde vara avgörande för köparens köpbeslut. Eftersom säljaren trots det inte hade upplyst köparen om bullrets omfattning utan i stället utnyttjat dennes okunskap ansågs köparen ha rätt att åberopa felet trots att han bort upptäcka det.

<sup>24</sup> Jfr också nyssnämnda NJA 1983 s. 858, där Högsta domstolens uttalande att "intet har framkommit som tyder på att förhållandena varit sådana att köparna borde ha insett att tomtarealen var en annan än den uppgivna" visar att även om undersökningsplikten minskat eller helt bortfallit kan köparen ändå förlora sin rätt att göra fel gällande om det på annat sätt framkommit sådant som medför att köparen borde ha insett en avvikelse från en viss uppgift.

tion en regel enligt vilken felansvar förelåg om varan inte motsvarade den beteckning under vilken den såldes. Regeln träffade fall där den felaktiga beteckningen var vilseledande. Den skulle kunna tillämpas exempelvis när den som på auktion bjudit på en silverskål fick en skål i nysilver eller den som bjöd på ett parti damkängor i stället fick ett parti herrkängor.<sup>25</sup> Trots att det inte nämndes i paragrafen ansågs säljaren också ha ett felansvar om varan avvek från vad som kunde anses tillförsäkrat. Som exempel nämndes att en häst utropades under uppgift att den var sex år gammal men den visade sig vara tio år. I ett sådant fall behövde inte inroparen stå fast vid köpet oavsett säljarens goda eller onda tro.<sup>26</sup>

När köplagsutredningen lämnade sitt förslag till konsumentköplag år 1972 föreslogs en generell regel som vid försäljning av varor i befintligt skick eller liknande förbehåll föreskrev att köparen trots klausulen hade rätt att göra felpåföljder gällande "om varan ej motsvarar säljarens uppgifter". Regleringen i 48 § i 1905 års köplag beskrevs här som ett specialfall av de situationer där säljarens ansvar för oriktiga uppgifter aktualiseras. Det anfördes här att en allmän friskrivning inte bör få någon verkan gentemot en speciell, d.v.s. en specifik, uppgift på vilken köparen förlitat sig. Som skäl angavs att ett "motsatt betraktelsesätt skulle innebära att säljaren kunde lämna uppgifter om varan på köparens risk".<sup>27</sup>

Av olika skäl fick regleringen i 1973 års konsumentköplag en annan lagteknisk utformning. Det står dock klart att regeringen delade utredningens syn på säljarens ansvar för uppgifter också vid försäljning i befintligt skick.<sup>28</sup> Detsamma gäller för köplagsutredningens förslag till ny köplag år 1976.<sup>29</sup>

I det samnordiska förslaget till ny köplag angavs i den finländska och svenska versionens förslag till 20 § att om varan hade sålts i befintligt skick eller med liknande allmänt förbehåll skulle den likväl anses behäftad med fel, om varan inte överensstämde med en uppgift om dess egenskaper eller användning som säljaren hade lämnat före köpslutet och uppgiften kunde antas ha inverkat på köpet.<sup>30</sup> Det fanns här en direkt koppling till det allmänna felansvaret för uppgifter om varan, som angav att fel skulle anses föreligga, om varan inte överensstämde med en uppgift om dess egenskaper eller användning som säljaren lämnat vid marknadsföring eller i övrigt före köpet och uppgiften kunde antas ha inverkat på köpet. I förslaget

<sup>25</sup> Se t.ex. Almén & Eklund, Om köp och byte av lös egendom, 4 uppl. 1960, s. 654.

<sup>26</sup> Se Almén & Eklund, a.a., s. 655.

<sup>27</sup> Se SOU 1972:28 s. 122. Motsvarande uttryck används i prop. 1988/89:76 s. 91 i kommentaren till 19 § köplagen.

<sup>28</sup> Se prop. 1973:138 s. 232 och 240.

<sup>29</sup> Se SOU 1976:66 s. 321 och 48 § i lagförslaget.

<sup>30</sup> Se NU 1984:5 s. 68 och 126, förslag till 20 §. I det danska förslaget hade man valt en delvis annan regleringsteknik, nämligen att i regleringen om befintligt skick-klausuler och liknande allmänna förbehåll ange att säljarens allmänna informationsansvar enligt 18 § (se i det följande) skulle gälla också vid försäljning enligt en sådan klausul.

klargjordes också att om säljaren inte var säker på om en viss uppgift var riktig, så måste han reservera sig i fråga om uppgiftens riktighet eller annars göra klart för köparen att uppgiften var osäker.<sup>31</sup>

I 1990 års köplag har säljaren ett allmänt informationsansvar för uppgifter som lämnas före köpet. I 18 § stadgas sålunda att fel föreligger även om varan inte överensstämmer med sådana uppgifter om varans egenskaper eller användning som säljaren har lämnat vid marknadsföringen av varan eller annars före köpet och som kan antas ha inverkat på köpet. I 19 § första stycket 1 klargörs sedan att detta informationsansvar gäller även om varan har sålts i befintligt skick eller med ett liknande allmänt förbehåll. I förarbetena anges att regleringen innebär att om säljaren inte reserverar sig för uppgifternas riktighet ska säljaren ansvara även om han var i god tro, och att det inte är tillräckligt att åberopa ett allmänt förbehåll, ”såsom att varan sålts ”i befintligt skick” eller liknande”, för att undgå ansvaret för uppgifter som lämnats. Ett förbehåll måste därför för att beaktas vara konkret till sitt innehåll och tydligt ange vilka uppgifter som förbehållet avser.<sup>32</sup>

Felansvaret vid positivt lämnade uppgifter har också varit föremål för bedömning i rättspraxis.<sup>33</sup>

Redan i NJA 1923 s. 550 bedömdes frågan. Här hade en motorskonert sålts att levereras i Åstol i befintligt skick. Enligt avtalet lastade fartyget ca 208 ton dödvikt. Den verkliga lastförmågan var dock bara drygt 176 ton. Köparen ansågs ha rätt att göra felet gällande.<sup>34</sup> Ett annat tidigt exempel är NJA 1949 s. 750, om försäljning i befintligt skick av en bil som angavs vara av märket Hudson modell 1938. Efter köpet hade det visat sig att motorn var utbytt och att bilen i övrigt var hopsatt av delar från olika begagnade eller skadade bilar av skilda märken eller modeller. Köparna hade före köpet upplysts om att motorn hade bytts ut. Högsta domstolen fann att köparna, trots att det avtalats om att bilen såldes i befintligt skick, med hänsyn till hur bilen betecknats saknat skäl att räkna med att den i övrigt

<sup>31</sup> Se NU 1984:5 s. 234 f.

<sup>32</sup> Se prop. 1988/89:76 s. 33 och 91. Jfr Kihlman, a.a. s. 162 f. Viggo Hagström, Obligationsrett, 2 uppl. 2011, s. 342, uttalar att när 19 § första stycket a) i den norska köplagen (d.v.s. 19 § första stycket 1 i den svenska) slår fast ett ansvar för oriktiga upplysningar trots en allmän friskrivning (liksom § 3–9 i norska avhendingslova och 17 § forbrukerkjøpsloven), så är detta bara en kodifiering av tidigare rättspraxis. För samma uppfattning, se Lundmark, a.a., s. 182 ff., särskilt s. 185. För dansk rätt, se exempelvis UfR 1972.614 H och Bernhard Gomard, Obligationsret. Del 1, 5. udgave ved Torsten Iversen, 2016 s. 190 och 194 ff.

<sup>33</sup> För norsk rätts del, se t.ex. Rt. 1929 s. 589 (såld motor angavs ha 4 hästkrafter men visade sig bara ha 1,5), Rt. 1959 s. 581 (vid försäljning av en butik angavs omsättningen ha varit 150 000 kr per år men det visade sig efter köpet att den bara hade varit drygt 116 000 året före försäljningen och 126 000 året dessförinnan).

<sup>34</sup> Jfr för norsk rätts del ND 1961 s. 141, särskilt Sjur Brækhus skiljaktiga mening.

var hopfogad på sätt som nyss nämnts. Köparna ansågs därför ha rätt att göra felpåföljder gällande.

Också NJA 1971 s. 51 rörde försäljning av en begagnad bil i befintligt skick. Här visade sig bilen efter köpet vara i omfattande utsträckning och på bärande delar skadad av rost på ett sådant sätt att den inte var i trafiksäkert skick. Säljaren hade vid köpet uttalat att bilen var fri från rost. Säljaren hade också, sedan köparen före köpet frågat om uppdagade rostangrepp, medgivit att det förekom visst rostangrepp på bilen men samtidigt försäkrat att det enbart var fråga om en obetydlig rostskada som saknade betydelse ur trafiksäkerhetssynpunkt och kunde repareras till en låg kostnad. Trots förbehållet ansågs köparen kunna göra felpåföljder gällande.

Frågan var också föremål för prövning i NJA 1993 s. 436, där det i ett avtal om förvärv av rörelse och däri ingående tillgångar angavs i ingressen under rubriken "Bakgrund" att 161 av de i den överlåtna orderstocken ingående ordena redan avropats för leverans. Avtalet fick enligt Högsta domstolen anses ha omfattat 161 order där köparen hade begärt leverans. Eftersom antalet sådana order i själva verket endast uppgick till 62 förelåg fel i den sålda rörelsen. I avtalet hade intagits en friskrivningsklausul som föreskrev att "*Egendomen överlåtes i det skick den befinner sig på tillträdesdagen. [Köparen] befriar [säljaren] från allt ansvar ifråga om egendomens beskaffenhet och skick – beträffande fastigheten även för dolda fel.*" Högsta domstolen anförde angående klausulen att lämnade uppgifter i viss utsträckning kan neutraliseras genom friskrivning. En allmän friskrivning, gällande allt ansvar för fel, ansågs dock enligt domstolen inte ha någon verkan mot positiva uppgifter.<sup>35</sup> Friskrivningsklausulen ansågs inte tillräckligt tydligt fransäga säljaren ansvar för den i avtalets ingress lämnade uppgiften om antalet avropade order och ansågs därför sakna verkan.<sup>36</sup>

I 1993 års avgörande ansågs alltså ansvar föreligga trots att rörelsen såldes i befintligt skick. Felansvar ansågs också föreligga trots att det härtill i friskrivningsklausulen angavs att säljaren befriades från allt ansvar för egendomens beskaffenhet och skick, beträffande fastigheten även för dolda fel. Den klausulen kan jämföras med klausulen i NJA 1975 s. 545, som stipulerade att "*köparen förklarar sig godtaga fastighetens skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten*". Inte heller den allmänna påföljdsfriskrivningen ansågs alltså

<sup>35</sup> Domstolen hänvisade här till uttalanden av Jan Hellner i Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt, Knut Rodhe, Obligationsrätt, och Axel Adlercreutz, Avtalsrätt II.

<sup>36</sup> Se härom även Jan Hellner, Richard Hager och Annina H. Persson, Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt. 2 häftet. Allmänna ämnen, 6 uppl. 2016 s. 121 f. och jfr för norsk rätts del Rt. 1992 s. 166, där säljaren i annonsering hade lämnat felaktiga uppgifter. Annonsen ansågs utgöra del av avtalsunderlaget. Att varan hade sålts "i den stand maskinene forefinnes" ansågs inte medför att upplysningarna inte kunde åberopas av köparen som felaktiga.



befria säljaren från felansvar för positivt lämnade uppgifter om egenskaper hos det sålda.

För fastighetsköpens del hade Högsta domstolen redan i NJA 1983 s. 865 berört denna fråga. Här hade parterna avtalat om en friskrivning enligt vilken

*"fastigheten överlättes i det skick den nu befinner sig. Köparen har beretts tillfälle att utföra noggrann besiktning och förklarar sig i anledning härav avstå från all rätt att klandra köpet eller yrka nedsättning av köpeskillning under återopande av att mark eller byggnad skulle avvika från vad som utfästes eller haft anledning räkna med vid köpet".*

Här hade säljaren före köpet uttalat att huset var "nyrenoverat" och att det var "moderniserat". Enligt domstolen innefattar sådana uttalanden inte utan vidare att huset är fritt från allvarliga fel. Normalt skulle för sådant ansvar krävas att det närmare angivits att renoveringen eller moderniseringen avsett just sådana särskilda delar av huset som senare visade sig vara felaktiga. Högsta domstolen uttalade emellertid samtidigt att om en iakttagbar renoverings- eller moderniseringsåtgärd rimligen måste förutsätta genomgång eller översyn i visst annat hänseende, så ligger det nära till hands att uppfatta uttalanden av det aktuella slaget som "utfästelse att åtminstone sådana åtgärder har vidtagits även i sistnämnda hänseende, att huset inte är behäftat med ett fundamentalt fel". Domstolens slutsats i detta hänseende var att om en utfästelse av nyssnämnt slag fick anses lämnad, så förlorade den inte sin verkan genom en friskrivningsklausul. Vid en sådan utfästelse om egenskaperna hos det sålda befrias alltså säljaren inte från ansvar trots en tydlig och klar ansvarsfriskrivning som anger att säljaren inte ansvarar för vad som är utfäst.<sup>37</sup>

Högsta domstolen har också i ett relativt aktuellt mål bedömt frågan. I NJA 2016 s. 237<sup>38</sup> hade lokaler i en bostadsrättsförening sålts till en köpare som avsåg att göra om lokalerna till bostadsrättslägenheter. I avtalet angavs följande om ansvaret för lokalens skick:

*"Säljaren har uppfyllt sin upplysningsplikt. Köparen har före köpet beretts tillfälle att undersöka bostadsrättslokalen och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av faktiska fel, rådighetsfel, rättsliga fel eller andra fel och brister, inklusive s.k. dolda fel, i bostadsrättslokalen av vad slag det vara må. Säljaren svarar inte heller i något hänseende för bostadsrättslokalen[s] utvecklingsmöjligheter. Ovanstående friskrivning påverkar dock inte säljarens ansvar för de i detta avtal lämnade garantier."*

Klausulen i det aktuella avtalet hade alltså betydande likheter med de klausuler som var föremål för bedömning i NJA 1975 s. 545, NJA 1976 s. 217, NJA

<sup>37</sup> Se härom t.ex. Folke Grauers, Fastighetsköp, 21 uppl. 2016, s. 222.

<sup>38</sup> Eftersom jag deltog i den dömande sitsen i Högsta domstolen är min avsikt att beträffande detta avgörande bara beskriva vad domstolen anförde och inte utveckla resonemanget utöver vad som anförts i domen.

1983 s. 865 och NJA 1993 s. 436. Högsta domstolen fann här att lokalens area var en avtalad egenskap.<sup>39</sup> Efter att ha gjort några allmänna principiella uttalanden om friskrivningar<sup>40</sup> uttalade domstolen (p. 29) att uppgifter från säljaren i viss utsträckning kan neutraliseras genom en friskrivning. "För detta krävs dock att friskrivningen på ett tillräckligt tydligt sätt befriar säljaren från ansvar för den preciserade uppgiften. En allmän friskrivning från allt ansvar för fel anses inte ha någon verkan mot positiva uppgifter. Om säljaren gör ett åtagande och samtidigt friskriver sig från allt ansvar för åtagandet skapas en grundläggande motstridighet i avtalet. Det skulle också innebära att säljaren kunde lämna precisa uppgifter om varan på köparens risk. En sådan ordning har inte ansetts godtagbar." Den allmänt hållna friskrivningen gavs därför inte verkan mot den preciserade areauppgiften.<sup>41</sup>

Rättsläget torde alltså kunna sammanfattas som följer. En klausul om att egendomen säljs i befintligt skick befriar inte säljaren från ansvar för positivt lämnade uppgifter före köpet, exempelvis i avtalet, i annonser eller i marknadsföring. Detsamma gäller för andra liknande s.k. egenskapsfriskrivningar. Inte heller allmänt hållna påföljdsfriskrivningar befriar säljaren från ansvaret för sådana uppgifter. Det krävs typiskt sett för befrielse från ansvar att uppgiften rättas före köpet, att det klart och tydligt följer av avtalet att säljaren inte ansvarar för den lämnade uppgiften eller att han anger att uppgiften är osäker och att han därför inte önskar ansvara för den.

<sup>39</sup> Uppgifter om lokalens area har funnits i såväl en annons som i objektsbeskrivningen. Att det på ett ställe i objektsbeskrivningen angavs vara fråga om en cirkauppgift kunde enligt domstolen inte, när detta angavs i samband med en så preciserad area som 1 297 kvadratmeter, uppfattas som någonting annat än en marginell avrundning. Bevisningen gav vid handen att arean inte särskilt hade berörts vid själva avtalsslutet, och det hade alltså inte sagts att areauppgiften i annonsen eller objektsbeskrivningen skulle vara oriktig. Tvärtom innehöll köpekontraktet en hänvisning till objektsbeskrivningen, som parterna berörde också i samband med avtalsslutet. Domstolen drog slutsatsen att det genom den direkta kopplingen mellan köpekontraktet och objektsbeskrivningen var rimligt att uppfatta areauppgiften i beskrivningen som relevant och aktuell. Enligt objektsbeskrivningen hade areauppgiften lämnats av bostadsrättsföreningen. Likväl fick säljaren bära ansvar för uppgiften. Eftersom uppgiften härrörde från säljarsidan borde enligt domstolen ansvaret för uppgiften mellan parterna i köpeavtalet läggas på säljaren. Jfr NJA 1980 s. 858.

<sup>40</sup> Domstolen anför här att klausuler som begränsar säljarens köprättsliga ansvar kan ha olika innehåll. Det kan vara fråga om friskrivning från alla påföljder för fel. Det kan också vara fråga om friskrivningar som tar sikte på varans egenskaper. Klausulerna kan också kombineras. Enligt domstolen saknas det "normalt anledning att anlägga skilda rättsliga synsätt på olika sorters allmänna påföljds- eller egenskapsfriskrivningar." Härtill kommer att utgångspunkten är att friskrivningar inom köplagens tillämpningsområde ska tolkas restriktivt och måste vara klara och tydliga för att få genomslag. Som framgår av vad som har anförts i det föregående är en fråga om och i så fall i vilken utsträckning det finns anledning att göra skillnad mellan allmänna egenskaps- och påföljdsfriskrivningar.

<sup>41</sup> Jfr för norsk rätts del exempelvis ND 1983 s. 340 och kommentaren ND 1983 s. XIII, där det en klausul om "as is" inte ansågs ha någon verkan när säljarens felansvar grundades på oriktiga upplysningar om skeppets egenskaper.