



Ansvarsfördelning vid fastighetsförvärv –
Riskkonstruktioners betydelse

Sharing the responsibility in real estate purchases –
The significance of risk constructions

Kandidatuppsats på fastighetsförmedlingsprogrammet

15 HP

VT 2019

Artemiz Eskafi

Hava Shahgiriiva

Handledare: Per-Henning Grauers

Innehållsförteckning

FÖRORD	3
SAMMANFATTNING	4
SUMMARY	5
1 INLEDNING	6
1.1 BAKGRUND.....	6
1.2 SYFTE OCH FRÅGESTÄLLNING.....	8
1.3 AVGRÄNSNINGAR	8
1.4 METOD	8
1.5 DISPOSITION.....	9
2 RISKKONSTRUKTIONER.....	10
2.1 ALLMÄNT.....	10
2.2 ENSTEGSTÄTAD FASAD	10
2.3 PLATTA PÅ MARK	11
2.4 KRYPGRUND	12
3. FELTYPER OCH TVÅSTEGSMODELLEN	13
3.1 FEL I FASTIGHET.....	13
3.2 KONKRETA FEL	13
3.3 ABSTRAKTA FEL	15
3.4 TVÅSTEGSMODELLEN	16
4. SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT OCH KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT	19
4.1 SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT.....	19
4.2 KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT	20
5. ANSVARFÖRDELNING VID ENTREPRENAD	23
5.1 ALLMÄNT OM ENTREPRENAD	23
5.2 ENTREPRENÖRENS ANSVAR.....	25
5.3 BESTÄLLARENS ANSVAR.....	29
6. ANALYS	30
7. SLUTSATS.....	33
8 KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING.....	35

Förord

Detta examensarbete avslutar vår utbildning inom fastighetsförmedlingsprogrammet på Malmö universitet. Vi vill rikta ett stort tack till vår handledare Per-Henning Grauers för akademiskt stöd, vägledning, trevliga möten och goda diskussioner. Vi vill även tacka Ola Jingryd för nya idéer och infallsvinklar inför detta arbete.

Sammanfattning

Idag förekommer det ett antal byggnadskonstruktioner som benämns som riskkonstruktioner. Dessa är specifika byggnadstekniker som kan orsaka fel i byggnad i form av fukt-, lukt-, och mögelproblem. Enstegstätad fasad, platta på mark och krypgrund är exempel på riskkonstruktioner. Felreglerna som kan aktualiseras vid riskkonstruktion finns i jordabalkens fjärde kapitel och omfattar köparens långtgående undersökningsplikt. Omfattningen av denna kan dock variera och kan i vissa fall reduceras vid säljarens lugnande besked eller utökas vid varnande besked. Vid direkta utfästelser om en del av byggnaden, i form av garantier, faller undersökningsplikten bort i det hänseendet. Säljaren har ingen generell upplysningsplikt men det kan däremot vara till dennes fördel att upplysa köparen om brister som denne känner till då detta senare inte kan definieras som ett dolt fel och falla under dennes ansvar. Det föreligger en skillnad gällande felansvar och felregler när förvärvet sker via entreprenad respektive när köpet avser ett vanligt fastighetsförvärv. En köpare av en riskkonstruktion, som exempelvis en enstegstätad fasad, kan vid ett vanligt fastighetsförvärv inte åberopa ett faktiskt abstrakt fel med förklaring till att byggnaden avviker från vad denne med fog kunnat förutsätta och förvänta sig. Det föreligger således inte fel i köprättslig mening om byggnaden har uppförts i enlighet med då rådande byggnormer, även om byggnaden idag skulle visa sig vara bristfällig. Skulle köpet däremot ske via entreprenad ser felreglerna annorlunda ut då entreprenören bär på ett större ansvar. Detta grundas i att det tillämpas olika regelverk. Skulle det uppstå fel på grund av riskkonstruktion vid köp via entreprenad tillämpas konsumenttjänstlagen och standardavtal. Gäller fallet ett vanligt fastighetsförvärv tillämpas istället jordabalkens regler. Köpare kan vid köp via entreprenad förvänta sig att byggnaden är allmänt funktionsduglig och håller en god standard i förhållande till dagens byggnormer. Detta innebär att köparen, vid köp via entreprenad, har en större möjlighet att påtala fel.

Summary

Today, there are several building constructions that are referred to as risk constructions. These are specific building techniques that can cause odor and mold problems. Single-stage sealed façade, constructions on deck and crawl space are examples of risk constructions. Rules about the responsibility between the buyer and the seller can be found in the fourth chapter of the real estate act and covers the buyer's far-reaching duty of examination. However, the extent of this varies and may in some cases be reduced by the seller's assurance or be expanded by warnings. The seller does not have a general duty to provide information about the condition of the building, however by enlighten the counterpart about faults he is conscious of the duty of examination increases. As a result, the faults cannot be defined as hidden and won't fall under his responsibility. There is a difference regarding the responsibility when the real estate purchase is between a seller and buyer and a purchase that is provided by a contractor. A buyer of a risk construction, such as a single-stage sealed facade, cannot claim that there is a defect in the property and that the building deviates from what she had expected. If the construction was constructed in accordance with prevailing building standards and norms it cannot be a defect, even though the building today would prove to be deficient. If, on the other hand, the purchase is provided by a contractor the rules look different since the contractor carries a bigger responsibility. This is since different regulations are applied. If defects occur due to a risk construction, and the purchase is provided by a contractor, consumer service act and standard contracts are applicable. In the case of a real estate purchase between buyer and seller, the rules of the real estate act are applicable. When a purchase is provided by a contractor the buyer can expect the building to be generally functional and maintain a good standard in relation to today's building standard. This means that the buyer has a greater possibility of reprimanding defects.

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Det finns idag vissa typer av byggnadskonstruktioner som kan benämnas som en riskkonstruktion och detta beror på de mögel-, fukt-, och luktproblem som de kan orsaka.¹ Definitionen av en riskkonstruktion är således en konstruktion som uppvisar fukt- och mögelskador samt förhöjda fuktvärden.² Exempel på riskkonstruktioner är platta på mark, enstegstätad fasad samt krypgrund.³ Sedan år 2007 är det allmänt känt att en enstegstätad fasad är en konstruktion som medför stora risker för allvarliga fukt- och mögelskador. Efter detta år har byggbranschen tagit till sig information om de risker som denna konstruktion innebär.⁴

Juridiska tvister som uppkommer mellan köpare och säljare förekommer bland annat på grund av brister i byggnationen. Köparen argumenterar för huruvida det föreligger fel i köprättslig mening och om påföljder kan åberopas. Skulle byggnaden ifråga ha uppförts i enlighet med då rådande byggnormer kan säljarens ansvar falla bort då det inte föreligger fel i köprättslig mening. Byggnormerna ses som riktlinjer för vad som kan förväntas av byggnaden. En köpare kan exempelvis inte förvänta sig att en byggnads isolering, från 1950-talet, är densamma som i en byggnad från 1990-talet.⁵ Vidare förekommer även tvister gällande fel i fastighet vid förvärv via entreprenad. Reglerna som appliceras i dessa fall är annorlunda. Avgörandet i rättsfallet NJA 1997 s. 290 visar på ett avsteg från huvudregeln i NJA 2010 s. 286. Här bekräftar HD att JB:s regler som appliceras i NJA 2010 s. 286 inte kan appliceras på dessa fall då det istället rör sig om ett förhållande mellan en konsument och näringsidkare. Vid förvärv av byggnader via entreprenad, särskilt i fråga om nybyggda småhus, ska man som köpare kunna förvänta sig att husen är allmänt funktionsdugliga.⁶ Entreprenören bär således på ett större ansvar. Det har tidigare inte funnits regler och lagar beträffande entreprenadansvaret

¹ Ljungby Fuktkontroll och sanering AB, Riskkonstruktion – Vad menas med det?, 2018-10-30

² Fastighetshuset Jsan Ab, Riskkonstruktioner, 2018

³ SP Sveriges tekniska forskningsinstitut, Hansen, Magnus, Jansson, Anders, Putsade enstegstätade regelväggar, s. 12, 2015

⁴ SP Sveriges tekniska forskningsinstitut, Hansen, Magnus, Jansson, Anders, Putsade enstegstätade regelväggar, s. 6, 2015

⁵ NJA 2016 s. 346

⁶ NJA 1997 s. 290

och därför har det eftersträvats en lämplig ansvarsfördelning mellan parterna i samband med ett fastighetsförvärv. På grund av detta framkom det ett förslag i propositionen 1989/90:77 om konsumentskydd vid förvärv av småhus, där tvingande reglerna i konsumenttjänstlagen ska gälla vid entreprenadavtal.⁷

⁷ Prop. 1989/90:77

1.2 Syfte och frågeställning

Syftet är att redogöra för hur en ansvarsfördelning mellan köpare och säljare framställs i de fall där fastigheten förvärvas från en privatperson i jämförelse med förvärv via entreprenad. Det kommer att genomföras en redogörelse om avvikelser som kan förekomma vid dessa två typer fastighetsförvärv samt hur de behandlas. För att kunna fullfölja syftet behandlas aktuella felregler som tillämpas vid bedömningen av felansvaret mellan parterna. Vidare behandlas även samma ansvarsfördelning gällande fel som är relaterade till riskkonstruktioner. För att kunna fullgöra syftet besvaras följande frågeställningar:

- Har köparen samma möjlighet att påtala fel i fastighet vid ett vanligt fastighetsförvärv som vid förvärv via entreprenad?
- Har köparen samma möjlighet att påtala fel i fastighet vid riskkonstruktion vid ett vanligt fastighetsförvärv som vid förvärv via entreprenad?

1.3 Avgränsningar

För att kunna besvara angivna frågeställningar begränsas materialet för behandling av fel och riskkonstruktioner till småhusfastigheter. Redogörelsen om riskkonstruktioner genomförs genom en presentation av felmodellen faktiska fel och vad dessa innebär. De faktiska felen presenteras med hjälp av en tvåstegsmodell.

1.4 Metod

Då ämnesvalet har en juridisk anknytning tillämpas en rättsvetenskaplig metod. För att ett arbete ska klassificeras som rättsvetenskapligt ska det i regel beröra rätten och till skillnad från de traditionella samhällsvetenskapliga metoderna har denna metod normalt ett inifrånperspektiv på rätten, vilket benämns som ett juridiskt betraktelsesätt. Den rättsvetenskapliga metoden kräver en kritisk granskning av de rättskällor som finns och slutligen en sammanvägning av erhållet material. Ett centralt begrepp i arbetet är gällande rätt. Det förekommer definitioner på begreppet i doktrinen där rätten huvudsakligen förklaras som deskriptiv eller normativ. Begreppet kan förklaras som de rättsregler som avspeglar lagen samt prejudikatinstansernas avgöranden. Gällande rätt utläses genom juridisk metod, som i sin tur bygger på rättskälleläran. De rättskällor som berörs i arbetet är 4 kap 19 § JB, KtjL samt förarbeten till dessa lagar. Detta för att kunna ge en klarare tolkning av de faktiska felen.

1.5 Disposition

För att kunna introducera det valda ämnet presenteras en bakgrund med generell information som i senare avsnitt behandlas djupgående. Därefter sker en redogörelse om syftet och frågeställningar som följs av en presentation av det valda tillvägagångssättet och den metod som tillämpas för att kunna besvara angivna frågeställningar. Det första kapitlet berör även avgränsningar till aktuell informationsinhämtning. Det andra kapitlet behandlar riskkonstruktioner och presenterar relevanta typer av dessa. Följande kapitel redogör ansvarsfördelningen mellan köpare och säljare i relation till säljarens upplysningsplikt och köparens undersökningsplikt. Därefter behandlas entreprenörens och köparens ansvar vid entreprenad. Det sjätte kapitlet presenterar en analys som har utgångspunkten i tidigare kapitel. Avslutningsvis redogörs en slutsats som de tidigare kapitlen har betingat.

2 Riskkonstruktioner

2.1 Allmänt

Begreppet riskkonstruktion myntades i samband med att det uppstod mögel-, fukt- och luktproblem i byggnader på grund av specifika byggnadstekniker.⁸ Problem i inomhusmiljön som orsakas av fukt- och mögelskador kan förekomma i majoriteten av de byggkonstruktioner som idag finns. Risken är dock större i vissa typer av byggkonstruktioner, som benämns som riskkonstruktioner. Definitionen av en riskkonstruktion är en konstruktion som uppvisar fukt- och mögelskador samt förhöjda fuktvärden.⁹ Det är således en konstruktion som i efterhand medför brister i fastighet, vilket i Sverige har skett i 80 procent av fallen.¹⁰ Fuktskadorna som uppstår är ett resultat av rådande klimat och byggnadskonstruktion. I samband med obeprövade byggnadstekniker när fastigheter har uppförts har benämningen riskkonstruktion används allt oftare.¹¹ Exempel på riskkonstruktioner är enstegstätad fasad, platta på mark samt kryppgrund.¹²

2.2 Enstegstätad fasad

En enstegstätad fasad kännetecknas av att det appliceras puts direkt på isoleringen.¹³ På grund av avsaknad av luftspalt i väggen kommer vatten och fukt tränga sig genom otäta anslutningar, och har sedan svårt att torka ut igen.¹⁴ Denna typ av konstruktion uppfyller således inte de krav som ställs på en fullt funktionell yttervägg. Kraven för en yttervägg innefattar inte bara skydd mot nederbörd och vindtryck utan den ska även vara motståndskraftig mot värme och fukt.¹⁵ Besiktningar av putsade fasader har påvisat läckage av regnvatten på grund av inkorrekta och otillfredsställande utföranden av detaljlösningar och

⁸ Ljungby Fuktkontroll och sanering AB, Riskkonstruktion – Vad menas med det?, 2018-10-30

⁹ Fastighetshuset Jsan Ab, Riskkonstruktioner, 2018

¹⁰ Anticimex, Fuktkontroll, 2018

¹¹ Ljungby Fuktkontroll och sanering AB, Riskkonstruktion – Vad menas med det?, 2018-10-30

¹² Hansén, Riskkonstruktioner, 2018

¹³ SP Sveriges tekniska forskningsinstitut, Hansen, Magnus, Jansson, Anders, Putsade enstegstätade regelväggar, s. 12, 2015

¹⁴ SP Sveriges tekniska forskningsinstitut, Hansen, Magnus, Jansson, Anders, Putsade enstegstätade regelväggar, s. 7, 2015

¹⁵ SP Sveriges tekniska forskningsinstitut, Hansen, Magnus, Jansson, Anders, Putsade enstegstätade regelväggar, s. 12, 2015

anslutningar på fasaderna.¹⁶ Bristerna har upptäckts när ändringar eller tillägg har skett i fasaden, eller vid läckage av regnvatten vid kraftigt regn.¹⁷ Konsekvenserna av enstegstätad fasad är mögel och röta som uppkommer på grund av inträngande vatten och fukt. Enstegstätade fasader var vanligt förekommande i Sverige under 1990-talet, främst vid nybyggnationer. Konstruktionen användes fram till år 2007 då experter från SP, Sveriges tekniska forskningsinstitut, publicerade en artikel om fuktinträngning i många byggnader med enstegstätad fasad. Denna artikel startade en stor och betydande diskussion om konstruktionens hållbarhet. Slutsatsen i rapporten blev att en tvåstegstätad fasad bör användas i första hand för att undvika de fukt- och mögelproblem som en enstegstätad fasad kan orsaka.¹⁸ Det är således sedan år 2007 erkänt att en enstegstätad fasad kan medföra stora fukt- och mögelskador. Trots att byggbranschen tagit del av informationen om denna typ av riskkonstruktion uppförs det fortfarande bostäder med enstegstätad fasad.¹⁹ Byggnader ska utföras och projekteras i enlighet med de funktionskrav som Boverkets byggregler ställer. En byggnads fuktsäkerhet kan intygas med beprövade lösningar. Enstegstätad fasad är inte en beprövad lösning.²⁰

2.3 Platta på mark

Platta på mark är en husgrund som ger direkt anslutning till uteplats eller gräsmatta. Husgrunden består av en betongskiva som ligger på isoleringsskivor. Dessa ligger i sin tur på ett stadigt vattengenomsläppligt material, exempelvis makadam. Huset uppförs därefter på husgrunden. Platta på mark är lämpligast på plan mark eller i de fall där marken inte bär bra eftersom husets laster fördelas på en relativt stor yta. Nackdelen med denna typ av byggnadskonstruktion är uppstigande fukt från marken som i sin tur kan orsaka fuktproblem.²¹ Isoleringen kan även ligga ovanpå betongplattan, alternativt uteslutas helt,

¹⁶ SP Sveriges tekniska forskningsinstitut, Hansen, Magnus, Jansson, Anders, Putsade enstegstätade regelväggar, s. 8, 2015

¹⁷ SP Sveriges tekniska forskningsinstitut, Hansen, Magnus, Jansson, Anders, Putsade enstegstätade regelväggar, s. 9-10, 2015

¹⁸ NJA 2015 s.110

¹⁹ SP Sveriges tekniska forskningsinstitut, Hansen, Magnus, Jansson, Anders, Putsade enstegstätade regelväggar, s. 6, 2015

²⁰ Boverket, Frejd, Birgitta, Boverket informerar om problem med putsade enstegstätade träregelväggar, 2009

²¹ Hemgren P., Wannfors H., Husets ABC, s. 52

vilket orsakar en kall och fuktig platta. När plattan blir fuktig kan detta i sin tur öka risken för skada på andra byggnadsdelar i byggnaden. Åtskilliga hus som byggdes under 1960-1980-talet kan ha denna typ av fel på grund av att isolering av golvet var vanligt för att bevara värmen i huset.²² Först på 1990-talet påbörjade åtgärderna av de fuktproblem som uppstod på grund av platta på mark. Det var bland annat av vikt att dräneringen utfördes korrekt med väl-dränerade och kapillärbrytande material. Värmeisolering ska läggas under betongplatta och täta golvmaterial bör inte användas på andra platser än dusch- och badplats.²³

2.4 Krypgrund

Krypgrunden konstrueras genom att en mur byggs under de blivande ytterväggarna och under bärande mellanväggar. Grunden kan även utföras med balkar på plintar. Ett utrymme, ett kryprum, skapas under bottenbjälklaget som ska ventileras. Denna byggkonstruktion ansågs tidigare vara säker vad gäller fuktaspekten.²⁴ Konstruktionen är dock inte problemfri. Fukt stiger från marken under huset vilket resulterar i fuktproblem. Ventilationsluften under sommaren är också väldigt fuktig och varm och riskerar att kondenseras i det svala kryprummet. Detta kan motverkas genom att värmeisolering placeras på marken. På så vis hålls marken kall och avdunstningen elimineras. Värmeisoleringen bidrar till att marken inte kyler ner utrymmet, som då blir varmare. Därför förekommer det inte en kondensering av ventilationsluften.²⁵

²² Bygga hus, Westergren, E, Riskkonstruktioner du behöver se upp med, 2017

²³ Hemgren P., Wannfors H., Husets ABC, s. 59

²⁴ Hemgren P., Wannfors H., Husets ABC, s. 52

²⁵ Hemgren P., Wannfors H., Husets ABC, s. 66

3. Feltyper och tvåstegsmodellen

3.1 Fel i fastighet

I Jordabalkens fjärde kapitel beskrivs rådande felregler. Några av felreglerna har genom 1990 års lagstiftning ändrats, det rör sig dock inte om materiella förändringar utan förtydliganden. Exempelvis uttrycks köparens undersökningsplikt i 4:19 2st JB. Felansvar och felregler som rör försäljning och köp av fastighet står uttryckligen i samma paragraf. Felreglerna i denna paragraf benämns som faktiska fel.²⁶ Faktiska fel identifieras hos det objekt som fysiskt avviker från de krav som en köpare rätteligen kan ställa. Även förhållanden kring fastighetens närmiljö, exempelvis opåräknad trafikstörning från närliggande väg, kan bedömas som ett faktiskt fel. Begreppet faktiskt fel kan således inte tolkas alltför snävt då det inte går att dra en tydlig yttre gräns för området och närmiljön.²⁷ Felreglerna i 4:19 JB behandlar två fall, konkreta och abstrakta fel. Konkreta fel föreligger när fastigheten inte stämmer överens med det som framgår av avtalet och abstrakta fel föreligger när fastigheten avviker från vad köparen med fog kan förutsätta och förvänta sig vid förvärvet.²⁸ Gränsdragningen mellan de konkreta och abstrakta felen kan dock inte bestämt dras utan ses som flytande.²⁹

3.2 Konkreta fel

Det föreligger fel i köprättslig mening när det finns en avvikelse från en standard på objektet som köparen rätteligen kan kräva. Objektets standard kan bestämmas på två sätt. Hur detta sker beror på om det i avtalet framgår att fastigheten har en viss standard eller om fastighetens standard inte framgår av avtalet. Objektets standard kan även framgå av övriga uppgifter som parterna muntligen har framfört under förhandlingar. Detta innebär således att objektets standard inte bara framgår av det skriftliga avtalet.³⁰ Formuleringen "vad som följer av avtalet" innefattar två typer av konkret standard, garantier och enuntiationer. Garantier och enuntiationer har samma rättsverkan och bör därför behandlas samtidigt, en inbördes gränsdragning mellan dessa är därför inte viktig. Det finns dock en särskild grund för skadestånd i 4:19 JB angående avvikelser från utfästelser och därför är det av vikt att avgöra när det föreligger en garanti, och inte en enuntiation. När säljaren ger en uttrycklig garanti,

²⁶ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 127

²⁷ Victorin, A, Hager, R, Allmän fastighetsrätt, s. 42

²⁸ Victorin, A, Hager, R, Allmän fastighetsrätt, s. 125

²⁹ Victorin, A, Hager, R, Allmän fastighetsrätt, s. 126

³⁰ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 132

även kallad för en direkt utfästelse, är detta ett klart fall av konkret standard. Då det inte föreligger några formkrav för garantins validitet behöver denna inte nödvändigtvis finnas med i köpehandlingarna utan kan även framföras muntligen. Det kan dock vara svårare att bevisa en muntlig garanti jämfört med en skriftlig. Att säljaren uttryckligen garanterar något gällande objektet innebär att denne lämnar tydliga och klara uppgifter, exempelvis att huset har byggts med bygglov eller att det inte finns servitutupplåtelse.³¹ En garanti kan avse rättsliga, fysiska och andra egenskaper gällande objektet i fråga. De uttryckliga garantierna kan tolkas som viljeförklaringar från säljarens sida. Detta innebär att säljaren åtar sig ansvar för att uppgifterna är korrekta.³² Om säljarens direkta utfästelser inte är sanna blir denne bunden i detta hänseende.³³ Skulle objektet avvika från en garanti kan påföljder enligt 4:19 1st JB aktualiseras och avtalet kan kompletteras. Köparen kan i detta fall välja mellan avdrag eller hävning och kan även kombinera någon av dessa påföljder med skadestånd. Köparen kan också välja att enbart begära skadestånd. Felbedömningen vid garantier kan många gånger vara en simpel process då det sker en jämförelse av fastighetens verkliga egenskaper med vad som har garanterats.³⁴

Säljaren kan även bli bunden av de uppgifter om fastighetens beskaffenhet och skick som denne lämnar på grund av tillitsresonemang, det vill säga enuntiationer, även om säljaren inte haft intentioner att bli bunden.³⁵ En enuntiation föreligger således när en säljare istället lämnar exakta uppgifter, dock utan att uttryckligen ha garanterat dessa eller på annat sätt åtagit sig ansvar för att uppgifterna i fråga stämmer.³⁶ Dessa utsagor blir ett led i köpeavtalet och ingår därför i "vad som följer av avtalet". För att enuntiationen ska få verkan måste köparen ha tagit uppgiften på allvar. Det föreligger således ingen enuntiation om köparen inte tagit fasta på uppgiften. En enuntiation får heller inte innehålla allmänna uppgifter eller ett

³¹ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 140

³² Grauers, F, Fastighetsköp, s. 141

³³ Hager, R, Allmänna fastighetsrätten, s. 43

³⁴ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 141

³⁵ Victorin, A, Hager, R, Allmän fastighetsrätt, s. 131

³⁶ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 141

allmänt lovprisande av fastighetens egenskaper.³⁷ Det är köparen som har bevisbördan för att uppgifterna ska ha haft en avgörande betydelse och inverkan på denne vid avtalslut.³⁸

3.3 Abstrakta fel

Vid abstrakta fel råder det en objektiv norm. Denna benämns även som en utfyllande rättsregel och avgör det som köparen har rätt att räkna med vid en felbedömning. Objektet i fråga och dess specifika egenskaper ligger till grund för vad som anses vara en objektiv norm.³⁹ Generellt ska objektet och dess tillhörande delar kunna användas för dess huvudsakliga ändamål.⁴⁰ Till skillnad från avtal med konkret standard har avtal med abstrakt standard inte tillräckliga hållpunkter. Vid en abstrakt bedömning undersöks istället om köparens problem kan klassas som avvikelser från den normala standarden för objektet.⁴¹ Den normala standarden kan variera beroende på typ av fastighet, exempelvis villa- eller jordbruksfastighet. Generellt kan den normala standarden betraktas som en utgångspunkt för det som köparen normalt kan förvänta sig.⁴² När parternas avtal inte ger stöd för fastighetens konkreta standard tillämpas istället reglerna om abstrakt standard.⁴³ En säljare kan således bli ansvarig för brister trots att dessa inte förekommit i avtalet eller denne inte heller framfört dessa. I felbedömningen av den abstrakta standarden tar man hänsyn till vad köparen med fog kan förvänta sig vid förvärvet.⁴⁴ Säljarens ansvar kan i många fall bli långtgående när bedömningen enbart fokuserar på vad köparen med fog kan förutsätta. Köparens undersökningsplikt kan då tillämpas för att begränsa säljarens ansvar. Säljaren ansvarar då enbart för de avvikelser som köparen inte borde ha upptäckt vid en undersökning, det vill säga dolda fel.⁴⁵

³⁷ Victorin, A, Hager, R, Allmän fastighetsrätt, s. 131

³⁸ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 142

³⁹ Elfström, J, Fel i Fastighet, s. 231

⁴⁰ Hager, R, Allmänna fastighetsrätten, s. 45

⁴¹ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 155

⁴² Grauers, F, Fastighetsköp, s. 137

⁴³ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 155

⁴⁴ Hager, R, Allmänna fastighetsrätten, s. 44

⁴⁵ Hager, R, Allmänna fastighetsrätten, s. 45

3.4 Tvåstegsmodellen

Folke Grauers kritiserar domstolarnas tillvägagångssätt där utgångspunkten för felbedömning är köparens undersökningsplikt. Grauers anser istället att den standard vilken köparen har rätt att kräva i första hand ska fastställas. I nästa steg avgörs huruvida felet är relevant, det vill säga om påföljder kan göras gällande.⁴⁶ Grauers förklarar således felreglerna med hjälp av Knut Rodhes tvåstegsmodell. Denna modell består av två delar, fel- och relevansbedömning. Modellens första del, felbedömning, går ut på att fastlägga en viss standard som köparen, vid ett fastighetsförvärv, har rätt att kräva. Fel i köprättslig mening föreligger om det förekommer en avvikelse från den standard som köparen har rätt till att kräva. I första hand genomförs en konkret, det vill säga en subjektiv, bedömning där standarden fastställs med utgångspunkt i parternas avtal. Köparen har således rätt att kräva att fastigheten överensstämmer med de uppgifter som har framkommit i parternas inbördes avtal, eller i samband med köpet genom bland annat fastighetsbeskrivning eller i form av muntliga uppgifter. Skulle fastigheten avvika från det som säljaren har presenterat föreligger ett konkret fel. En abstrakt, det vill säga en objektiv, bedömning görs när avtalet har bristfällig information. Utgångspunkten i denna bedömning är istället vad köparen normalt kan kräva av köpeobjektet i fråga samt vad denne med fog kan förvänta sig. De abstrakta felreglerna tar även hänsyn till avvägningen mellan säljarens och köparens intressen.⁴⁷ Skulle fastigheten avvika från abstrakt standard föreligger således ett abstrakt fel. Det föreligger inget fel om objektet inte avviker från abstrakt eller konkret standard. Detta medför att säljaren inte ansvarar för fel som köparen åberopar. Om det däremot föreligger ett rättsligt fel, följer steg två i tvåstegsmodellen; relevansbedömningen. När en eller flera påföljder kan göras gällande av köparen är felet relevant. Vid relevansbedömningen tas det även hänsyn till köparens och säljarens vetskap och handlande, påföljdsfriskrivningar, reklamation och preskription. Exempelvis är felet inte relevant om felet är upptäckbart, eller om felansvaret har preskriberats.⁴⁸

NJA 2016 s. 346 är ett rättsfall som bedömde huruvida det förelåg fel i fastighet. Fastighetens fasadkonstruktion var en enstegstätad putsad fasad med bakomliggande träregelvägg.

Mikrobiell påväxt hade angripit fasaden och utöver detta hade även träregelstommen tagit

⁴⁶ Elfström, J, Fel i Fastighet, s. 231

⁴⁷ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 127

⁴⁸ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 128

skada. Köparna ansåg att den bristfälliga konstruktionen hade orsakat fuktskadorna och att fasadkonstruktionen inte uppfyllde de krav som framgick av Svensk Byggnorm 1980, BFS 1980:1. De ansåg att fastigheten vid förvärvet därför var behäftad med ett dolt fel. Köparnas utgångspunkt var att de hade förvärvat ett hus med putsad fasad utan djupare kunskap om fasadkonstruktionen som sådan. De besatt således inte den sakkunskap som krävdes för att själva kunna bedöma bristerna i fasadkonstruktionen. Det var först när Anticimex upplyste om felet som de blev medvetna om riskkonstruktionen. Enligt köparna förelåg därför ett faktiskt abstrakt fel då fastigheten avvek från vad de med fog kunnat förutsätta. De ansåg att det inte fanns skäl att förvänta sig annat än att byggnaden skulle vara uppförd i enlighet med byggnormen. Huset uppfördes år 1989, under den tid då enstegstätad fasad var vedertagen vid nybyggnationer i Sverige. Byggnadskonstruktionen var således förenlig med de då rådande byggnormerna.⁴⁹ Det bör dock beaktas att det inte var tydligt att normerna tillät denna typ av konstruktion då en fasads huvudsakliga funktion är att ge nödvändigt skydd mot fukt. Den enstegstätade fasaden var dock vedertagen och den ansågs trots detta uppfylla funktionskraven.⁵⁰ Den allmänna uppfattningen i byggbranschen har fram till år 2007 varit att en enstegstätad fasad är problemfri. Det är först efter detta år som denna typ av fasad har erkänts som en riskkonstruktion.⁵¹ År 2004, när köpet genomfördes av privatpersoner, var huset 15 år gammalt. Fuktskadorna och bristerna upptäcktes år 2011, när köparna skulle sälja fastigheten. TR ogillade talan då de fann att konstruktionen utfördes i enlighet med de då gällande byggnormer och därför hade köparna inte anledning att förvänta sig annat. HovR fann istället att köparna hade rätt att förvänta sig att byggnaden var försedd med en fasad som fungerade då de förvärvade byggnaden när byggnaden var 15 år. Det förelåg således fel och köparna hade rätt till nedsättning av köpeskillingen.⁵² Högsta domstolen tog hänsyn till huvudregeln i NJA 2010 s. 286.⁵³ NJA 2010 s. 286 handlade om en fritidsfastighet i Dalarna. En tvist uppstod när fastigheten hade uppvisat omfattande fuktskador i ytterväggar och golv. Väggarna hade träbjälklag som låg direkt mot plattan och det saknades kapillärbrytande skikt. Golven bestod av en betongplatta på mark. TR och HovR ansåg att fastigheten inte avvek från vad köparen kunnat förvänta sig på grund av det faktum att byggnaden var över 20 år gammal och att byggnadskonstruktionen var allmänt accepterad när fastigheten uppfördes. HD

⁴⁹ NJA 2016 s. 346

⁵⁰ Lambertz, G., Är ”fel i byggnorm” fel i fastighet?, NJ 2017, s.69

⁵¹ NJA 2016 s. 346

⁵² Lambertz, G., Är ”fel i byggnorm” fel i fastighet?, NJ 2017, s.71

⁵³ NJA 2016 s. 346

konstaterade ovannämnda och ansåg därför inte att byggnadssättet stred mot den vedertagna byggnormen. Byggnormen kunde enligt HD ses som en objektiv måttstock för vad en köpare kan förvänta sig och förutsätta.⁵⁴ HD anförde även i NJA 2016 s. 346 att NJA 1997 s. 290, ett fall där en privatperson hade förvärvat ett nybyggt småhus, är ett undantag från huvudregeln.⁵⁵

⁵⁴ NJA 2010 s. 286

⁵⁵ Lambertz, G., Är ”fel i byggnorm” fel i fastighet?, NJ 2017, s.72

4. Säljarens upplysningsplikt och köparens undersökningsplikt

4.1 Säljarens upplysningsplikt

Säljarens upplysningsplikt kan ibland upptagas. En upplysningsplikt skulle innebära att säljaren bär ansvar för de avvikelser som denne undanhåller och inte upplyser köparen om, om denne har vetskap om dessa.⁵⁶ Såvida det föreligger en upplysningsplikt kan säljaren undvika ansvar genom att upplysa motparten.⁵⁷ En säljare har dock ingen generell upplysningsplikt mot köpare enligt förarbeten.⁵⁸ Säljaren är därför inte tvungen att upplysa om samtliga brister som denne känner till för att undvika ansvar för dessa. För att bedöma huruvida säljaren ska ansvara för uppgifter om de brister som denne har undanhållit ska felbedömning göras med hänsyn till andra relevanta frågor. Säljarens brist på upplysningar och information har således en inverkan på bedömningen men är i sig inte avgörande för att påföljder ska kunna göras gällande. Trots att det inte föreligger en tvingande upplysningsplikt för säljaren bör denne ändå upplysa köparen om fastighetens sämre egenskaper som är dolda eller svårupptäckta. Till följd av detta kan inte dessa egenskaper senare påtalas som dolda fel av köpare.⁵⁹

Ett exempel på en situation som kan aktualisera säljarens upplysningsplikt är när köpare förklarar att köpeobjektet ska användas för ett visst ändamål och säljaren medvetet undanhåller information som tyder på att fastigheten inte är lämpad för ändamålet i fråga. Köparen har dock en omfattande undersökningsplikt. Detta medför att tillämpandet av regler för säljarens upplysningsplikt får begränsat utrymme. Skadeståndsansvaret för culpa in contrahendo, det vill säga underlåtelse att lämna upplysningar från säljarens sida, inträder endast om det föreligger ett fel. Detta innebär att säljaren inte ansvarar i de fall då köparen försummar sin undersökningsplikt. Köparen får inte åberopa de fel som denne har märkt eller borde ha märkt vid fullgörandet av undersökningsplikten. Undersökningsplikten kan minska i de fall då de förekommer en kvalificerad försummelse av säljarens upplysningsplikt.⁶⁰ NJA 2007 s. 86, motocrossfallet, rör ett fastighetsköp där fastigheten var belägen i närheten av en motocrossbana som orsakade buller. Domstolen valde att döma störningarna som fel i köprättslig mening. Det kunde konstateras att störningarna var lättupptäckta för köparen. HD

⁵⁶ Hager, R, Allmänna fastighetsrätten, s. 45

⁵⁷ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 223

⁵⁸ Prop 1989/90:77 s. 61

⁵⁹ Hager, R, Allmänna fastighetsrätten, s. 45

⁶⁰ Victorin, A, Hager, R, Allmän fastighetsrätt, s. 142

valde trots detta att döma till köparens fördel. Säljaren hade nämligen varit medveten om störningarna och valt att förtiga om dessa, trots dennes vetskap om att informationen var av betydelse för köparen. Säljaren hade således valt att undanhålla information som köparen inte var medveten om och utnyttjade därför köparens okunskap.⁶¹ Utifrån detta rättsfall kan det fastställas att säljaren inte har en generell upplysningsplikt. Det finns trots detta incitament att upplysa motparten om fastighetens samtliga sämre egenskaper som för köparen antingen kan vara dolda eller svårupptäckta. Om säljaren väljer att upplysa om brister i fastigheten kan dessa inte senare definieras som dolda fel.⁶² Ett annat rättsfall som behandlar det ovannämnda är NJA 1981 s. 86 som rörde en gatuomläggning. Gatuomläggningen innebar att fastigheten i fråga utsattes för opåräknad trafikstörning. När köpet ägde rum förelåg det redan ett beslut av kommunfullmäktige gällande ändringar av stadsplanen. Detta kände säljaren till och denne var även aktiv med att försöka motverka beslutet. Köparen fick information av säljaren gällande situationen, men denna gav inte en rättvis och korrekt bild av gatuomläggningen. HD ansåg att syftet med säljarens uttalande istället var att minska köparens farhågor gällande gatuomläggningens betydelse för fastigheten i fråga. Även detta rättsfall påvisade således en omständighet där säljaren valt att utnyttja köparens okunskap. Säljaren hade även valt att ha med en friskrivningsklausul i avtalet. Denna kunde dock inte göras gällande på grund av samma skäl.⁶³ Skulle det vara tvivelaktigt om fel föreligger i fastighet kan säljare välja att upplysa köparen om detta genom varnande besked. Undersökningsplikten utökas då hos köparen vilket i sin tur kan innebära en minskad risk för ansvar för säljaren. Avstår säljaren från att informera om brister som i senare skede fastställs som dolda fel, har denne fullt ansvar för dessa.⁶⁴

4.2 Köparens undersökningsplikt

Det kan efter ett fastighetsförvärv dröja en längre tid innan fel upptäcks. På grund av detta har säljarens ansvar begränsats och köparen har ålagts en generell undersökningsplikt.⁶⁵

Ansvarsfördelningen mellan köpare och säljare vid fel i fastighet har utgångspunkt i 4:19 2st JB. Hur fördelningen sker beror på huruvida felet i fråga är dolt eller upptäckbart.⁶⁶ De

⁶¹ NJA 2007 s. 86

⁶² Victorin, A, Hager, R, Allmän fastighetsrätt, s. 141

⁶³ Hager, R, Allmänna fastighetsrätten, s. 46

⁶⁴ Jingryd, O, Fastighetsförmedling, s. 270

⁶⁵ Elfström, J, Fel i Fastighet, s. 270

⁶⁶ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 137

avvikelser som köparen har upptäckt eller borde ha upptäckt vid en undersökning kan inte av denne åberopas som fel mot säljare. Säljaren ansvarar på grund av detta enbart för dolda fel.⁶⁷ Enligt huvudregeln ansvarar säljaren för att fastigheten överensstämmer med avtalet och för de fall då fastigheten avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid fastighetsförvärvet.⁶⁸ Köparens undersökningsplikt är inte alltid densamma utan beaktar den specifika fastighetens skick, ålder, förhållanden och även de omständigheter som föreligger vid förvärvet.⁶⁹ Köparens undersökningsplikt är dock inte obligatorisk, det finns således inget krav på att köparen faktiskt måste undersöka fastigheten i fråga.⁷⁰ Detta innebär att köparen kan låta bli att undersöka fastigheten, alternativt utföra en slarvig och ytlig undersökning, och har ändå möjligheten att åberopa fel. Utgångsläget är istället vad en normalt erfaren köpare hade upptäckt om undersökningen hade ägt rum. Undersökningsplikten tar inte bara hänsyn till det som köparen ser, utan även de fel som kan upptäckas med hjälp av lukt och känsel. Undersökningsplikten kan utvidgas i de fall då köparen möter på felsymptom som varken kan förklaras av säljaren eller tolkas. Fuktbläckor och odör kan vara tecken på att köparen behöver utföra en mer djupgående undersökning, det vill säga att dennes undersökningsplikt utökas.⁷¹ Om säljaren uttrycker direkta utfästelser, det vill säga garantier, gällande fastighetens fysiska egenskaper faller köparens undersökningsplikt bort i det avseendet.⁷² Det kan exempelvis röra sig om att säljaren garanterar dräneringens fulla funktion, vilket medför att köparen inte behöver undersöka dräneringen.⁷³ Skulle säljaren istället lämna lugnande besked, det vill säga enuntiationer, faller inte undersökningsplikten bort men kan reduceras.⁷⁴ Köparen har rätten att kräva att den förvärvade fastigheten har en normal standard. Byggnader är dock unika och därför kan det vara problematiskt att avgöra en klar innebörd av begreppet. I NJA 1980 s. 555 fastställde HD att ansvarsfördelningen vid ett fastighetsköp har utgångspunkt i att fastigheten säljs som sådan den är. Till följd av detta åligger undersökningsplikt köparen och blir även utgångsläget i säljarens felansvar.⁷⁵

⁶⁷ Hager, R, Allmänna fastighetsrätten, s. 46

⁶⁸ Victorin, A, Hager, R, Allmän fastighetsrätt, s. 25

⁶⁹ NJA 1985 s. 871

⁷⁰ Elfström, J, Fel i Fastighet, s. 270

⁷¹ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 137

⁷² Elfström, J, Fel i Fastighet, s. 270

⁷³ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 137

⁷⁴ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 138

⁷⁵ NJA 1980 s. 555

Undersökningsplikten är alltid omfattande. Detta gäller även om köparen inte vanligtvis ska behöva anlita en sakkunnig för att genomföra en fullständig undersökning. Utgångspunkten är således att en normal erfaren köparens undersökning bör vara tillräcklig. HD har dock i många fall krävt mycket av en köpare och det kan därför diskuteras om köpare bör ta hjälp av sakkunnig. Vad som kan krävas av en normalt erfaren köpare bedöms i relation till köpeobjektet.⁷⁶ Om köparen är medveten om att denne inte är särskilt kunnig gällande allmänna byggnadsfunktioner och konstruktioner bör denne anlita någon som är tillräckligt kunnig för att undersökningen blir väl genomförd.⁷⁷ I NJA 1986 s. 670 fastslog HD att köparens undersökningsplikt inte kan uteslutas när denne har okunskap om ett förhållande, om en normalt aktsam köpare skulle ha uppmärksammat samma förhållande. Om exempelvis radonfrågan hade varit ett diskussionsämne under den tidpunkt som ett förvärv ägt rum, som skulle innebära att en normalt aktsam spekulant hade tagit vid sig av informationen, betyder detta att köparens okunskap inte hade kunnat åberopas. Köparna i rättsfallet ansågs inte ha misskött sin undersökningsplikt eftersom fastigheten i fråga förvärvades under den tid då riskerna med radon inte var allmänt erkända.⁷⁸

Undersökningsplikten som åligger köparen kan betecknas som långtgående. Detta innebär att även svåråtkomliga utrymmen, exempelvis slutna utrymmen såsom kryputrymmen under byggnad, måste undersökas. Det åläggs dock inga krav på köparen att undersöka slutna utrymmen genom permanent åverkan såsom uppbrytningar och ingrepp. Om det däremot skulle föreligga tecken på fel och brister eller om det finns antydning på risk från säljaren utvidgas undersökningsplikten.⁷⁹

⁷⁶ Hager, R, Allmänna fastighetsrätten, s. 46

⁷⁷ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 137

⁷⁸ NJA 1986 s. 670

⁷⁹ Victorin, A, Hager, R, Allmän fastighetsrätt, s. 25

5. Ansvarsfördelning vid entreprenad

5.1 Allmänt om entreprenad

Det förekommer inga konkreta lagar och regler för entreprenad. Däremot är avtalslagens allmänna regler om hur avtal kommer till stånd och när anbud och accept är bindande även aktuella för entreprenadavtal. Svensk lagstiftning är således bristfällig vad gäller entreprenad där näringsidkare är beställare och saknar motsvarande regler som förekommer i exempelvis köplagen. Istället har parterna i branschen utvecklat allmänna normer och regler som reglerar avtalsförhållandena i detaljnivå. Dessa allmänna bestämmelser måste åberopas av parterna i avtalet för att bli gällande och således göras till en del av det befintliga entreprenadavtalet.⁸⁰ För att konsumenter, som förvärvar småhus från en näringsidkare genom entreprenadavtal, ska få ett förstärkt skydd föreslogs det lagändringar i proposition 1989/90:77. Då denna typ av förvärv inte har varit reglerad i lag föreslogs det därför tvingande regler i konsumenttjänstlagen.⁸¹

Ett entreprenadavtal avser en reparation, ombyggnad eller uppförande av en anläggning på fast egendom eller byggnad. Entreprenadavtalet grundas på en arbetsprestation där leverantören ska prestera ett visst resultat mot ersättning från beställaren. Det kan exempelvis röra sig om att leverantören ska utföra en installation eller uppföra en byggnad.⁸²

Entreprenadavtalen regleras främst av homogena standardvillkor som benämns som AB 04 och ABS 09.⁸³ AB står för 2004 års allmänna bestämmelser för anläggnings-, installations-, och byggnadsentreprenader.⁸⁴ ABS står för allmänna bestämmelser vid småhusentreprenad.⁸⁵ ABS 09 berörs bara om bestämmelserna avviker väsentligt från AB 04. Entreprenörens skyldigheter har sin utgångspunkt i alla de handlingar som har sin grund för entreprenaden. Dessa kan exempelvis vara olika typer av specifikationer som ritningar och beskrivningar, som också utgör en konkret standard. Vid avsaknad av specifikt underlag i något avseende utförs arbetet i samma klass som övriga arbeten med konkret standard, detta i enlighet med 2:1 1st AB 04.⁸⁶

⁸⁰ Liman, L-O, Entreprenad- och konsulträtt, s. 16

⁸¹ Prop 1989/90:77 om ny konsumentköplag

⁸² Johansson, S, Entreprenadrätt och praktik, s. 9

⁸³ Johansson, S, Entreprenadrätt och praktik, s. 10

⁸⁴ Johansson, S, Entreprenadrätt och praktik, s. 403

⁸⁵ Hager, R, Hellner, J, Persson H, Speciell Avtalsrätt II s. 268

⁸⁶ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 268

I AB 04 framkommer det att besiktningar ska genomföras av en besiktningsman för att kontroll av att arbetet har utförts i enlighet med förekommande kontraktshandlingar ska kunna göras. Efter utfört arbete är det slut- och garantibesiktningen som har avgörande betydelse för huruvida entreprenaden har uppfyllt kraven som finns inkorporerade i kontraktshandlingarna.⁸⁷ Frågan om fel avgörs således genom besiktning. Fel som kan uppkomma i entreprenad är exempelvis bristande funktion, materialfel och icke fackmässigt utförande.⁸⁸ Om inte parterna har avtalat om annat sker en slutbesiktning vid kontraktstidens utgång eller om entreprenaden har färdigställts i ett senare skede, utan dröjsmål efter att entreprenaden har anmälts som färdigställd.⁸⁹ Beställaren har en skyldighet att medverka till att en slutbesiktning av entreprenaden sker genom att bland annat utse en besiktningsman. Skulle denne undandra sig från att medverka till slutbesiktningen begår denne kontraktsbrott. Detta medför vidare att entreprenaden anses vara godkänd samt avlämnad den dag slutbesiktningen skulle ha ägt rum.⁹⁰ Det är entreprenörens ansvar att underrätta beställaren i god tid om när entreprenaden beräknas bli klar och är tillgänglig för slutbesiktning.⁹¹ Om beställaren vill bruka en del av entreprenaden som är färdigställd kan denne påkalla slutbesiktning av denna del.⁹² Om en del av entreprenaden inte har utförts kontraktsenligt förekommer det fel i entreprenad och detta noteras i besiktningsutlåtandet. Besiktningsmannen kan då besluta om en fortsatt slutbesiktning vid ett senare tillfälle. Enligt 5:17 AB 04 ska fel avhjälpas på entreprenörens bekostnad. När felet har avhjälpats eller om det enbart förekommer normala efterarbeten, godkänns entreprenaden.⁹³ Slutbesiktningen kan betraktas som den viktigaste besiktningen för båda parter då tidpunkten för när ansvaret för entreprenaden går över på beställaren avgörs.⁹⁴

Vid den tidpunkt då entreprenaden godkänns börjar garantitiden att löpa. Innan garantitiden löper ut sker en garantibesiktning.⁹⁵ Denna ska verkställas i de fall då parterna inte har kommit överens om annat, men aktualiseras i realiteten bara om beställaren har vidtagit

⁸⁷ Ibid

⁸⁸ Johansson, S, Entreprenadrätt och praktik, s. 353

⁸⁹ Johansson, S, Entreprenadrätt och praktik, s. 357

⁹⁰ Johansson, S, Entreprenadrätt och praktik, s. 358

⁹¹ Johansson, S, Entreprenadrätt och praktik, s. 357

⁹² Liman, L-O, Abc om AB 04, s. 49

⁹³ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 269

⁹⁴ Söderberg, J, Att upphandla byggprojekt, s. 157

⁹⁵ Ibid

åtgärder för genomförande, såsom att utse en besiktningsman.⁹⁶ Garantitiden är fem år för arbetsprestationen och två år för varor och material.⁹⁷ Det finns en möjlighet för besiktningsmannen att förlänga den rådande garantitiden enligt 4:9 AB. Detta gäller i de fall då åtaganden enligt avtalad miljö- eller kvalitetsplan inte har genomförts och dokumenterats, eller om det föreligger andra särskilda skäl. Möjligheten gäller även om flera fel av samma slag har fastställts under garantitiden och om det finns risk för seriefel.⁹⁸ Det är entreprenören som ansvarar för de fel som framträder under garantitiden. Detta innebär att felen ska ha varit dolda vid slutbesiktningen. Entreprenören ska avhjälpa de fel som tas upp i protokollet över garantibesiktningen.⁹⁹ Skulle entreprenaden vid garantibesiktningen bli godkänd, kommer entreprenören enligt 5:7 AB 92 endast att ansvara för väsentliga fel som har sin grund i vårdslöshet från dennes sida.¹⁰⁰ Detta gäller fram till att ansvaret preskriberas, vilket sker tio år efter godkännandet av entreprenaden.¹⁰¹ Enligt 7:11 2st AB 04 är slut- och garantibesiktningens syfte att reducera beställarens möjlighet att i efterhand påtala de fel som var upptäckbara när besiktningen ägde rum men som inte förekommer i besiktningsprotokollet. Felen som en normalt kunnig och aktsam besiktningsman borde ha upptäckt ska således inte kunna anmärkas av beställare. Följden blir att entreprenören endast ansvarar för de fel som finns i besiktningsprotokollet och dessa har motparten rätt att få prövad i domstol.¹⁰² Felen kan göras gällande inom sex månader från entreprenadtidens utgång. Skulle felen vara väsentliga kan dessa göras gällande inom 18 månader.¹⁰³

5.2 Entreprenörens ansvar

Under entreprenadtiden ansvarar entreprenören för de skador som har drabbat utfört, men inte avlämnat arbete enligt 5:1 AB 04. Entreprenören ansvarar för skada fram till en godkänd besiktning, det vill säga under entreprenadtiden. Entreprenören har inget ansvar för de skador på entreprenad som har orsakats av beställaren eller lekande barn, tjuvar m.fl.

Sammanfattningsvis ansvarar entreprenören inte för skador som har orsakats av beställaren,

⁹⁶ Johansson, S, Entreprenadrätt och praktik, s. 358

⁹⁷ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 269

⁹⁸ Liman, L-O, Abc om AB 04, s. 33

⁹⁹ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 269

¹⁰⁰ Söderberg, J, Att upphandla byggprojekt, s. 157

¹⁰¹ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 269

¹⁰² Ibid

¹⁰³ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 270

krig, uppror, naturkatastrofer och liknande.¹⁰⁴ Dessa bestämmelser utgör en integrerad del av det befintliga regelsystemet och upphäver inte övriga ansvarsregler. Ett exempel på detta är när taket blåser av på grund av storm. Beställaren bär ansvar om detta beror på ett konstruktivt fel enligt 1:6 AB och 94:1 ABT och entreprenören kan således inte anses vara ansvarig. Entreprenören bär endast ansvar om ingen omständighet som beställaren ansvarar för har orsakat skada. Reglerna omfattar dock inte material, vara eller övriga hjälpmedel som entreprenören själv har tillhandahållit. Om entreprenören tillhandahållit material i enlighet med kontraktshandlingarna, utan att ha handlat vårdslöst eller gjort sig skyldig till försummelse, kan denne inte bära ansvar om materialet sedermera skulle komma att förstöras eller slarvas bort.¹⁰⁵ Det finns en särskild regel i 5:8 AB 04 om det fall då entreprenaden drabbas av en följdskada. Entreprenören ansvarar endast för dessa om denne kan anses vara ansvarig för den brist som har orsakat följdskadan. Ett vattenledningsrör som har en dåligt åtdragen fog som i sin tur orsakar en vattenskada är ett exempel på en följdskada på den uppförda entreprenaden under garantitiden. Det är entreprenaden som ska ha tagit skada av följdskadan och inte den uppförda byggnaden. Det som entreprenören, genom underentreprenörer eller med egna resurser, utför benämns som entreprenad. Det är således inte den uppförda byggnaden, sidoentreprenad eller objekt för renovering eller ombyggnad som omfattas av följdskada.¹⁰⁶

Det finns en markant skillnad på entreprenörens ansvar under garantitiden respektive entreprenadtiden. På grund av denna anledning är det väsentligt för båda parter att i tidigt skede fastställa garantitidens början. Enligt 4:7 ABT 94 börjar garantitiden löpa från den dag då entreprenaden godkänns. AB saknar bestämmelser om när garantitiden börjar löpa. Det förefaller emellertid naturligt att garantitiden börjar löpa från och med avlämnandet, som inom köprätten. Entreprenaden är avlämnad efter en godkänd slutbesiktning.¹⁰⁷ Vid garantitidens slut upphör inte entreprenörens ansvar fullständigt, men minskar avsevärt. Entreprenören ansvarar för väsentliga fel har sin grund i dennes vårdslöshet enligt 5:6 AB 04.¹⁰⁸ Under garantitiden ansvarar entreprenören för de fel som har varit inbyggda under entreprenadtiden men som framträder i ett senare skede. Beställaren får påtala fel som inte

¹⁰⁴ Johansson, S, Entreprenadrätt och praktik, s. 257

¹⁰⁵ Johansson, S, Entreprenadrätt och praktik, s. 258

¹⁰⁶ Liman, L-O, Entreprenad- och konsulträtt, s. 158

¹⁰⁷ Johansson, S, Entreprenadrätt och praktik, s. 265

¹⁰⁸ Liman, L-O, Entreprenad- och konsulträtt, s. 150

märkts, eller borde ha märkts, vid slutbesiktningen. Efter att slutbesiktningen har blivit godkänd kan fel inte uppkomma, endast framträda. Förbrukningsmaterial och förslitning på grund av användande innefattas inte i garantiansvaret. Fel som orsakas av beställarens felaktiga projektplanering, bristande underhåll och felaktig skötsel innefattas heller inte. Som nämnts ansvarar entreprenören för fel som framträder under garantitiden. Därför åvilar det denne att påvisa att felen inte faller under garantiansvaret för att undgå ansvar. Exempelvis kan denne visa att det är fråga om felaktigt handhavande, normalt slitage eller skada.¹⁰⁹

Konsumenttjänstlagen, KtjL, gäller både tillbyggnad, uppförande av byggnad samt reparation när en entreprenör utför ett arbete åt en beställare. Detta resulterar i att näringsidkaren har ett tioårigt ansvar och omfattas av tvingande regler enligt 7:1 KtjL. Det infördes år 2004 nya regler om småhusentreprenad som skulle komma att träda i kraft år 2005. Systemet som infördes genom dessa regler hade sedan tidigare varit branschpraxis genom standardavtal och ABS.¹¹⁰

Felreglerna och ansvarsfördelningen ser annorlunda ut i de fall en privatperson förvärvar ett nybyggt småhus. Detta framgår av NJA 1997 s. 290. Det hade upptäckts mögel- och fuktskador på småhus på grund av felaktigt uppförande och konstruktion. Köparna yrkade därför på nedsättning av köpeskillingen då de ansåg att det förelåg ett faktiskt abstrakt fel, det vill säga en avvikelse från vad de med fog kunnat förvänta sig. Efter en garantibesiktning konstaterade besiktningsförfattaren att det förelåg fuktskador i källarvåningarna. Bolaget ansvarade för att åtgärda skadorna. I samband med inflyttning upptäckte köparna fel i form av vatteninträngning och odör på samma plats där de tidigare skadorna hade förekommit. Detta bekräftades av nya utförda undersökningar på fastigheten.¹¹¹ TR och HovR bedömde att husen inte avvek från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Detta på grund av att kunskapen kring mögel- och fuktbildning vid uppförandet av husen inte var tillräcklig för att entreprenören skulle kunna förutse de risker som konstruktionen kunde medföra. Domstolarnas resonemang fick inte stöd från HD som konstaterade det bristfälliga skyddet mot fukt.¹¹² När de allmänna normerna för yrkesmässigt husbygge följs, samt att övrig utfört arbete sker på ett fackmannamässigt sätt får det anses att entreprenören har handlat med

¹⁰⁹ Johansson, S, Entreprenadrätt och praktik, s. 266

¹¹⁰ Grauers, F, Fastighetsköp, s. 270

¹¹¹ NJA 1997 s. 290

¹¹² Lambertz, G., Är ”fel i byggnorm” fel i fastighet?, NJ 2017, s.65

tillbörlig aktsamhet. Felreglerna i 4:19 JB ska dock inte förstås som en sanktion för säljarens vårdslösa handlande utan gottgörelse till köparen, i de fall fastigheten avviker från vad denne med fog kunnat förvänta sig. Trots att tillvägagångssättet vid uppförandet av småhusen var fackmannamässig och stämde överens med de då rådande byggnormerna konstaterade HD att fel förelåg. HD ansåg att köpare av småhus, främst nybyggda, ska kunna utgå ifrån och förvänta sig att husen är allmänt funktionsdugliga. Köpare av småhus ska därför inte behöva tillåta dessa typer av skador i bostadsfastigheter.¹¹³ De skador som förekom i husen ansågs inte behöva tolereras och situationen var inte heller av den art där fastighetsägarna hade anledning att förvänta sig att dessa skador skulle uppkomma.¹¹⁴ Avgörandet i detta rättsfall är således ett undantag från huvudregeln i NJA 2010 s. 286.¹¹⁵

NJA 2015 s. 110 behandlade ansvarsfördelningen mellan beställare och entreprenör vid riskkonstruktion. Småhusen hade uppförts av byggföretaget Myresjöhus med enstegstätad fasad som hade orsakat mikrobiella skador och förhöjda fuktvärden.¹¹⁶ Husens byggkonstruktion var vid uppförandet en godtagen byggmetod men har efter år 2007 ansetts medföra risker.¹¹⁷ Ägarna till fastigheterna ansåg att det förelåg fel på grund av att de inte tyckte att arbetet hade skett på ett fackmannamässigt sätt och yrkade därför på prisavdrag och avhjälp.¹¹⁸ TR ansåg att Myresjöhus inte lyckades bevisa att de inte hade varit vårdslösa vilket resulterade i att de skulle svara för de bristfälliga fasaderna. HovR bedömde istället att byggföretaget hade agerat fackmannamässigt och inte kunde anses vara vårdslösa på grund av valet av byggkonstruktion. HD kom dock fram till att det förelåg fel i entreprenad på grund av de enstegstätade fasaderna trots att konstruktionen stämde överens med byggnormen och var fackmännamässigt utförd. Detta på grund av att HD ansåg att beställaren, i enlighet med avtalet ABS 95 och med stöd av konsumenttjänstlagen, har rätt till den standard som denne har haft rätt att förvänta sig. Konstruktionen skulle således vara lämplig för det avsedda ändamålet. Målet 2015 s. 1040 är en fortsättning på Myresjöhus 1. Frågan var, då garantitiden för fel hade löpt ut, om felet ansågs vara väsentligt och dessutom kunde grundas i vårdslöshet hos entreprenör. HD ansåg att felet var väsentliga. Det ansågs inte att Myresjöhus var

¹¹³ NJA 1997 s. 290

¹¹⁴ Lambertz, G., År ”fel i byggnorm” fel i fastighet?, NJ 2017, s.

¹¹⁵ NJA 1997 s. 290

¹¹⁶ NJA 2015 s. 110

¹¹⁷ Lambertz, G., År ”fel i byggnorm” fel i fastighet?, NJ 2017, s.

¹¹⁸ NJA 2015 s. 110

medvetna om de risker som fanns med konstruktionen men det faktum att avtalen gällde uppförande av byggnader som var avsedda som familjebostäder för konsumenter beaktades särskilt. Riskerna med konstruktionen skulle innebära omfattande besvär och svårigheter för beställarna och därför ansågs felet vara av väsentlig art. Felen som förelåg kunde heller inte upptäckas av beställarna under garantitiden. Dessutom rörde fallet många liknande hus vilket medförde större krav på aktsamhet. Trots att konstruktionen var allmänt förekommande saknade detta betydelse för vårdslöshetsfrågan.¹¹⁹

5.3 Beställarens ansvar

I enlighet med 60§ KtjL får som huvudregel konsument, efter godkänd slutbesiktning, bara åberopa fel som finns i besiktningsutlåtandet. Konsumenten får emellertid åberopa fel som denne har anmärkt vid slutbesiktning, men som besiktningsman inte har noterat som fel. Detta gäller även fel som besiktningsmannen inte har upptäckt vid slutbesiktning, eller borde ha upptäckt, och de fel som påtalats inom sex månader efter slutbesiktning.¹²⁰ Som nämnts innebär en godkänd slutbesiktning att delen har avlämnats till beställaren samt att garantitiden för samma del påbörjar.¹²¹ Det är beställaren som ansvarar för skada som beror på denne enligt 5:4 2st ABT och 5:1 2st AB 04. Dessa regler är ett undantag från entreprenörens ansvar gällande entreprenaden vilket innebär att entreprenören således inte ansvarar för den skada på entreprenad som inte denne åsamkat. Beställarens ansvar omfattar även dennes leverantörer och övrigt anlita personal.¹²² Redan under entreprenadtiden har beställaren enligt AB och ABT 94 rätt att ta del av entreprenad eller hela entreprenad i bruk. Sådant ibrukttagande bör som ordningsregel ske i samråd med entreprenören. Trots detta har beställaren företräde i rätten att bruka entreprenaden framför entreprenörens invändningar. Efter ett eventuellt ibrukttagande är entreprenören berättigad till ersättning om påbörjande av verksamhet eller inflyttning medför ökade kostnader för färdigställande och utförande av entreprenad. Detta innebär att beställaren bär på ägaransvaret och måste teckna försäkring för detta. Skulle beställaren begära att bruka färdigställd del av entreprenad har entreprenören rätt att få denne del slutbesiktigad.¹²³

¹¹⁹ Lambertz, G., Är ”fel i byggnorm” fel i fastighet?, NJ 2017, s.61

¹²⁰ 60§ KtjL

¹²¹ Johansson, S, Entreprenadrätt och praktik, s. 292

¹²² Johansson, S, Entreprenadrätt och praktik, s. 291

¹²³ Johansson, S, Entreprenadrätt och praktik, s. 292

6. Analys

De byggnadskonstruktioner som idag klassificeras som riskkonstruktioner är bland annat platta på mark, kryppgrund och enstegstätad fasad. Den enstegstätade fasaden är sedan år 2007 allmänt erkänd som en riskkonstruktion då den medför risk för fukt- och mögelskador. Det framgår av rättspraxis att köpare ska anses ha allmän kunskap om olika byggnadstekniker som senare har klassificerats som riskkonstruktion. Skiljelinjen gällande felansvaret mellan köpare och säljare vid ett fastighetsförvärv kan i många fall vara diffus. Ett exempel på ett tillvägagångssätt vid bedömning om huruvida det föreligger fel i fastighet är tvåstegsmodellen. I första hand har köparen rätten att kräva att fastighetens skick och egenskaper stämmer överens med den information som framkommer i bland annat i parternas avtal, fastighetsbeskrivning och muntliga uppgifter. Detta innebär således att det först utförs en konkret felbedömning och ett konkret fel föreligger om fastigheten i fråga inte stämmer överens med uppgifterna. I de fall då avtalet saknar konkret vägledning utförs istället en abstrakt bedömning där utgångspunkten ligger i vad köparen med fog kan förutsätta och förvänta sig vid fastighetsförvärvet. Köparen kan förvänta sig normal standard. Då varje fastighet är unik och har olika egenskaper varierar den normala standarden. För att kunna fastställa den normala standarden beaktas liknande byggnader som uppförts med snarlika byggtekniker och under samma tidsperiod. Den abstrakta bedömningen ger således köparen ännu en möjlighet att åberopa fel i fastighet.

Felreglerna beskrivs i 4:19 JB där säljaren ansvarar för dolda fel och köparen för de upptäckbara. Detta innebär att köparen har en långtgående undersökningsplikt där denne ansvarar för de fel som upptäcks i samband med denna. Undersökningspliktens utsträckning varierar och styrs av säljarens enuntiationer och garantier. NJA 1997 s. 86 beskriver tydligt säljarens ansvar i de fall denne förtiger om en omständighet som är väsentlig för köparen att ha kännedom om. När säljaren utnyttjar köparens okunskap till sin fördel och på så sätt brister i sin upplysningsplikt resulterar detta i att det föreligger ett dolt fel som denne ansvarar för. Säljaren kan då bli skadeståndsskyldig på grund av sitt försumliga agerande.

Det finns idag ett par rättsfall som behandlar riskkonstruktion samt fel i fastighet, både vid ett vanligt fastighetsförvärv samt vid köp via entreprenad. Rättsfallen visar på att felreglerna och felansvaret ser annorlunda ut beroende på om förvärvet sker mellan en köpare och säljare eller om det rör entreprenad och tvisterna kan därmed resultera i olika utfall. Rättsfall som berör entreprenad och förhållandet mellan näringsidkare och konsument är NJA 1997 s. 290, NJA

2015 s. 110 och NJA 2015 s. 1040. Reglerna som tillämpas i dessa fall är standardavtalen AB och ABS samt konsumenttjänstlagen. Eftersom entreprenören ansvarar för att byggnadens konstruktion ska utföras korrekt bär denne på ett större ansvar än en vanlig säljare.

Entreprenören har ett långtgående aktsamhetsansvar vid viktiga delar av bygget vilket innebär att denne måste försäkra sig om att utförda byggsätt inte resulterar i skador. Vid vårdslöshet i form av underlåtenhet kan entreprenörens skyldighet aktualiseras och leda till ersättning för fel, även om garantitiden har löpt ut. Entreprenörens ansvar bekräftas av NJA 1997 s. 290.

Fallet rörde småhus som på grund av felaktigt uppförd konstruktion hade orsakat fukt- och mögelskador. TR och HovR bedömde att det inte förelåg fel i köprättslig mening. Domen var ett resultat av bedömningen om att kunskap om mögel- och fuktbildning vid uppförandet av husen inte var tillräcklig för att entreprenören skulle kunna förutse riskerna som konstruktionen i fråga kunde medföra. Husen avvek därför inte från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Domen överklagades till HD som konstaterade det bristfälliga skyddet mot fukt. Tillvägagångssättet vid uppförandet av småhusen var fackmannamässigt och de allmänna normerna för yrkesmässigt husbygge hade följts. Därför kunde det anses att entreprenören hade handlat med tillbörlig aktsamhet. HD betonade dock att felreglerna i 4:19 JB skulle betraktas och förstås som gottgörelse till köparen, i de fall köpeobjektet avviker från vad denne hade förväntat sig, och inte en sanktion för säljarens vårdslösa handlande. Köpare av småhus har rätt att förvänta sig samt utgå ifrån att husen är allmänt funktionsdugliga.

Småhusen avvek från vad köparna hade rätt att förvänta sig och därför fick köparna rätt. Även NJA 2015 s. 110 behandlar förhållandet mellan konsument och entreprenör, men till skillnad från föregående rättsfall rör denna också riskkonstruktion. Småhusen hade uppförts av byggföretaget Myresjöhus med enstegstätad fasad vilket hade resulterat i fukt- och mögelskador. TR dömde till köparens fördel då Myresjöhus inte lyckades bevisa att de inte hade varit vårdslösa och skulle därför svara för de felaktiga fasaderna. HovR dömde motsatsvis till Myresjöhus fördel då de ansåg att de hade agerat fackmannamässigt och ansågs därför inte vara vårdslösa vid valet av byggkonstruktion. HD bedömde att det förelåg fel i entreprenad. Enstegstätad fasad har efter år 2007 erkänts som en riskkonstruktion men var vid uppförandet av byggnaden en vedertagen byggmetod. Småhusens konstruktion stämde således överens med de då rådande byggnormerna och var dessutom fackmannamässigt utförd. HD ansåg dock att beställaren, både i enlighet med ABS 95 och konsumenttjänstlagen, har rätt till den standard som denne har rätt att förutsätta och förvänta sig. Konstruktionen ska vara lämpad för sitt ändamål, vilket småhusen inte var. I NJA 2015 s. 1040 dömde HD felen som väsentliga. Myresjöhus var inte medvetna om de risker som enstegstätad fasad kunde

medföra, dock beaktades särskilt det faktum att byggnaderna som uppfördes var avsedda som familjebostäder. Riskerna med de enstegstätade fasaderna var för omfattande och felen ansågs således vara av väsentlig art.

Felansvaret ser annorlunda ut i de rättsfall som inte rör entreprenad. NJA 2010 s. 286 handlade om ett köp av en fritidsfastighet som senare uppvisade fuktskador på grund av konstruktionen. TR, HovR och HD ansåg inte att fastigheten avvek från vad köparen kunnat förvänta sig och det förelåg därför inte fel i köprättslig mening. Beslutet grundades på det faktum att byggnaden var över 20 år gammal samt att byggnadens konstruktion var accepterad vid den tid då fastigheten uppfördes. En huvudregel skapades som beskrev att de rådande byggreglerna kan anses vara en objektiv måttstock för vad en köpare med fog kan förvänta sig och förutsätta. Om en gängse tolkning av den gällande byggnormen vid uppförandet av huset har följts, kan fastigheten inte avvika från köparens förväntningar. Trots att en byggnad senare visar sig vara bristfällig behöver det nödvändigtvis inte föreligga fel i köprättslig mening om byggnaden uppfördes i enlighet med de då rådande byggnormerna. Köpare kan således inte med fog förvänta sig annat än de då rådande byggnormerna, om gängse tolkning av dessa har skett vid uppförandet av byggnaden.

Det tredje målet om enstegstätad fasad som HD, de senaste åren, har meddelat sin dom i är NJA 2016 s. 346. Medans NJA 2015 s. 110 och NJA 2015 s. 1040 dömdes till beställarens fördel skulle NJA 2016 s. 346 komma att dömas i den andra riktningen. När detta mål kom upp i HD kunde de dels förhålla sig till rättsfallen som rörde fel i fastighet på grund av bristfällig byggnorm men också entreprenadmålen som nyligen hade avgjorts. På grund av den enstegstätade fasaden hade mikrobiell påväxt angripit fasaden. Köparna ansåg att fasadkonstruktionen inte uppfyllde kraven av Svensk Byggnorm 1980, BFS 1980:1 och att fastigheten således var behäftad med ett dolt fel och avvek från vad de med fog hade kunnat förutsätta. De tyckte att de hade skäl till att förvänta sig att byggnaden skulle vara uppförd enligt byggnormen. Målet kom upp i HD som tog hänsyn till huvudregeln i NJA 2010 s. 286. Gängse tolkning av den då gällande byggnormen vid uppförandet av huset hade följts. Enstegstätad fasad var en vedertagen byggmetod fram till år 2007 och det fanns således ingen anledning att avvika från huvudregeln. Fastigheten kunde inte avvika från köparens förväntningar.

7. Slutsats

Det går att fastställa att det föreligger en skillnad gällande tillämpandet av felansvar och felregler när köpet avser ett vanligt fastighetsförvärv jämfört med förvärv via entreprenad. Detta gäller även huruvida köpet avser en riskkonstruktion eller inte. Huvudregeln i NJA 2010 s. 286 konstaterar att det inte kan föreligga fel i köprättslig mening när uppförandet av byggnaden har stämt överens med det vedertagna byggnadssättet och de byggnormer som då gällde. Det kan således inte föreligga ett faktiskt abstrakt fel om dåvarande byggnormer har följts och köpare kan inte med fog förvänta sig annat, även om byggnaden senare skulle visa sig vara bristfällig. Köp via entreprenad innebär ett större ansvar för entreprenören då denne ansvarar för ett korrekt byggnadssätt och konstruktion och detta resulterar i ett annat utfall, vilket kan styrkas av rättspraxis. HD konstaterade i NJA 1997 s. 290 att köpare av nybyggda småhus kan förvänta sig att dessa är allmänt funktionsdugliga. De har således rätt att kräva en god standard, även i förhållande till dagens byggnormer. NJA 2015 s. 110 var ett annat rättsfall som behandlade förhållandet mellan entreprenör och konsument, fast vid köp av en riskkonstruktion. HD beslutade att det förelåg fel i entreprenad trots att småhusen var fackmannamässigt uppförda och stämde överens med då rådande byggnormer. Beställaren, i enlighet med ABS 95 och konsumenttjänstlagen, ska ha rätt till det skick och standard som denne med fog kan förvänta sig. Trots att byggnaden uppfördes i enlighet med de då gällande byggnormerna så finns det krav som säger att den även ska vara lämpad för sitt ändamål idag. På grund av att enstegstätad fasad efter år 2007 har erkänts som en riskkonstruktion uppnådde inte småhusen detta krav. NJA 2015 s. 1040 var en fortsättning på Myresjöhus 1 där HD bedömde att de risker som de enstegstätade fasaderna medförde var för omfattande för att felet inte skulle anses vara av väsentlig art.

NJA 2010 s. 286 utformade således huvudregeln som påvisar att köparen endast kan förvänta sig den byggnorm som gällde när fastigheten i fråga uppfördes. När det tredje målet om enstegstätad fasad, NJA 2016 s. 346, sammanställdes bekräftades ovannämnda huvudregel som uttrycker att det inte föreligger fel om uppförandet av byggnaden sker i enlighet med de då rådande byggnormerna, även om byggnaden idag skulle vara bristfällig. Genom avgörandet av NJA 2016 s. 346 blev även undantaget för NJA 1997 s. 290 mer preciserad. Vid entreprenadförhållanden kan inte entreprenören försvara fel i entreprenad genom att konstatera att rådande byggnormer har följts samt att utförandet har skett fackmannamässigt. När konstruktionen inte är lämpad för sitt ändamål föreligger det fel i entreprenaden. Entreprenören har också ett aktsamhetsansvar som gäller även efter

garantitidens slut vilket kan resultera i skyldighet till ersättning vid vårdslöshet i form av underlåtenhet.

Vid fel föreligger det således en skillnad mellan ett vanligt fastighetsförvärv, där hänsyn endast tas till då rådande byggnormer, och förvärv via entreprenad, där hänsyn även tas till dagens byggnormer. I det senare fallet utökas därmed köparens möjlighet att påtala fel. Det föreligger även skillnad gällande felansvar och felregler vid förvärv av en riskkonstruktion genom ett vanligt fastighetsförvärv jämfört med köp via entreprenad. Vid ett vanligt fastighetsförvärv kan en riskkonstruktion såsom en enstegstätad fasad inte vara ett fel i köprättslig mening trots att denne har bidragit till fukt- och mögelskador. Detta gäller i de fall då byggnaden uppförts i enlighet med de då vedertagna byggnormerna. Vid förvärv av riskkonstruktion via entreprenad har entreprenören omfattande ansvar för förekommande skador.

8 Käll- och litteraturförteckning

Författningar:

Jordabalken (1970:994)

Konsumenttjänstlagen (1985:716)

Offentligt tryck:

Proposition 1989/90:77 om konsumentskydd vid förvärv av småhus m.m

Litteratur:

Elfström, Jan, Fel i fastighet, Stockholm: AB Svensk Byggtjänst, 1996

Grauers, Folke, Fastighetsköp, 21:a upplagan, Polen: Interak, 2016

Hager, Richard, Allmänna fastighetsrätten - en introduktion, andra upplagan, Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2005

Jingryd, Ola, Fastighetsförmedling, fjärde upplagan, Lund: Studentlitteratur AB, 2018

Johansson, Sture, Entreprenadrätt och praktik, Stockholm: AB Svensk Byggtjänst, 2005

Lambertz, Göran, Är ”fel i byggnorm” fel i fastighet?, NJ, 2017, s.60-77

Liman, Lars-Otto, Entreprenad och konsulträtt, Stockholm: Ab Svensk Byggtjänst, 2005

Liman, Lars-Otto. ABC om AB 04, Stockholm: AB Svensk Byggtjänst, 2004

Mäklarsamfundet, Praktisk Fastighetsjuridik - Handbok vid överlåtelser av bostäder, andra upplagan, Göteborg: Intellecta Docus AB, 2005

Victorin, Anders och Hager, Richard, Allmän fastighetsrätt - Fastighetstillbehör, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor, sjunde upplagan, Uppsala: Iustus förlag AB, 2015

Webbsidor:

Andersson, Jerker Riskkonstruktioner vad menas med det?
<http://www.lfsweb.se/riskkonstruktion.htm> , 2018

SP, Sveriges Tekniska Forskningsinstitut, Hansen, Magnus, Jansson, Anders, Putsade, enstegstätade regelväggar, <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:962875/FULLTEXT01.pdf>, 2015

Fastighetshuset Jsan AB, Riskkonstruktioner, <http://fastighetshuset.nu/riskkonstruktioner/>, 2015

Boverket, Boverket informerar om problem med putsade enstegstätade träregelväggar,
https://www.boverket.se/contentassets/34853490c3d74ee292c9a0c9b5946510/2009_3.pdf,
2009