



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R23:1973

TEKNISKA HOGSKOLAN I LUND
SEKTIONEN FOR VÅG- OCH VÅRKEN
BIBLIOTEKET

**Avtalsfrågor vid över-
låtelse av gruppbyggda
småhus**

Alve Anderberg

Byggforskningen

Avtalsfrågor vid överlåtelse av gruppbyggda småhus

Alve Anderberg

Antalet gruppbyggda småhus har under senaste årtiondet utgjort en allt större del av bostadsproduktionen. De avtalsfrågor som uppkommer vid överlåtelse av denna produktion är ofta av komplicerad juridisk natur då avtalet som regel innebär en blandning av köp av fast egendom och entreprenad.

Trots den mängd avtal som tecknas varje år har någon systematisk bearbetning av frågekomplexet som helhet ej kommit till stånd. Denna undersökning omfattar i första hand en systematisering av avtalsproblemens juridiska natur samt undersökning av gällande avtalspraxis.

Undersökningen visar att avtalspraxis är mycket varierande även om det går att skönja vissa typavtal. Ur juridisk synpunkt är avtalen i stor utsträckning ofta av låg kvalitet till nackdel för parterna. Då förhållandena under vilka grupp-husen överlåtes föga varierar finns det goda förutsättningar att standardisera avtalsvillkoren och därmed sanera inom området.

En stor del av bostadsproduktionen i Sverige omfattar olika typer av småhus. Under senaste årtiondet har småhusens andel av den totala bostadsproduktionen varit ca 30 % med smärre variationer. Detta innebär att 1970 byggdes ca 34 600 småhus.

Småhusen byggs till stor del i grupp. Under senare år har gruppbebyggelserna svarat för ca 60 % av småhusproduktionen, vilket motsvarar ca 20 000 enheter. Detta innebär att försäljningsvärdet av de gruppbyggda småhusen för närvarande är ca 2 miljarder kronor per år. Antalet gruppbebyggelser är ca 500 projekt per år, vilket innebär att antalet småhus per projekt är lågt, men projekt med mer än 30 småhus svarar för ca 50 % av den totala grupp-husbyggnationen. Det är svårt att sja om den framtida utvecklingen. Mycket tyder på att antalet gruppbyggda småhus kommer att öka. För detta talar flera faktorer bl.a. det kommunala bostadsbyggnadsprogrammet, statsmakternas inställning till produktionen av mindre och prisbilliga småhus, arbetsmarknads-politiska faktorer m.m. Detta innebär att man även i framtiden kommer att producera omkring 20 000 gruppbyggda småhus per år eller däröver.

Undersökningsmaterialet

När det gäller gruppbyggda småhus är rättsförhållandet mellan köpare och säljare mycket komplicerat. Då i de flesta fall huset överlåts med äganderätt är det av stort intresse för båda parter att klara och entydiga kontrakt upprättas. Under våren 1971 insamlades ett 50-tal olika kontrakt från ett 40-tal småhusproducerer av olika kategorier för att närmare studera rådande avtalspraxis. De aktuella företagen producerade enligt egna uppgifter ca 8 700 gruppbyggda småhus per år, vilket motsvarar närmare hälften av den totala grupp-husproduktionen. Det undersökta materialet kan därför sägas vara mycket representativt för dagens avtalsituation.

En ny jordabalk (SFS 994, 1970) samt en mängd följdförfattningar trädde i kraft den 1.1.1972. Det har beaktats i den utsträckning de har betydelse för grupp-husavtalen.

Tre principiella avtalstyper

Rent principiellt kan avtalen med hänsyn till gällande rättsregler indelas i tre huvudgrupper, nämligen

- köp av fast egendom
- köp av lös egendom
- entreprenad

Vanligtvis kan man inte räkna med renodlade avtalsförhållanden, utan normalt innehåller avtalet moment av två och ofta av alla tre huvudgrupperna av avtalstypen i ett och samma avtal. Vid försäljning av gruppbyggda småhus kompliceras avtalsförhållandena ofta av att de berör tre parter: köpare, säljare och entreprenör. Det kan då bli mycket svårt att tolka grupp-husavtalet. Rubriceringen av avtalet är i och för sig icke avgörande även om det kan underlätta avtalstolkningen. Eftersom de rättsregler som gäller vid köp av fast egendom och exempelvis entreprenad skiljer sig avsevärt ställs det stora krav på kontraktsförfattarens juridiska kunskap. Det finns få prejudicerande rättsfall, beroende på att skiljedoms klausul ofta intages i avtalen. Därför är kontraktsförfattaren (vanligtvis säljaren) ofta oviss hur avtalet kommer att tolkas vid en eventuell tvist och söker att skydda sig i största möjliga utsträckning genom olika bestämmelser i avtalet. Därigenom kommer lätt köparens skyddsvärda intressen helt i bakgrunden i den mån tvingande rättsregler ej tar över.

Byggnadsforskningen Sammanfattningar

R23:1973

Nyckelord:

avtalsfrågor, gruppbyggda småhus, överlåtelseformer, rättsregler, betalning, besiktning, garantiåtagande

Rapport R23:1973 hänför sig till anslag E 762 från Statens råd för byggnadsforskning till jur.kand., byggnadsingenjör Alve Anderberg.

UDK 728.3:69.002
69.003.23
333.073.511
SfB A
ISBN 91-540-2125-1

Sammanfattning av:

Anderberg, A., 1973, *Avtalsfrågor vid överlåtelse av gruppbyggda småhus. Entreprenad eller köp av fast egendom.* (Statens institut för byggnadsforskning) Stockholm. Rapport R23:1973, 128 s., ill. 24 kr.

Rapporten är skriven på svenska med svensk och engelsk sammanfattning.

Distribution:

Svensk Byggtjänst
Box 1403, 111 84 Stockholm
Telefon 08-24 28 60
Grupp: produktion

Tillämpade kontraktstyper

De granskade kontrakten varierar mycket sinsemellan såväl vad det gäller omfattning som till innehåll och utformning. Men man kan skönja vissa särdrag med geografisk anknytning.

Det finns tre principiella huvudtyper av kontrakt. De används nästan helt oberoende av i vilket byggske man befinner sig. Det förekommer att entreprenadkontrakt används vid försäljningen även om bygget är helt avslutat. Endast undantagsvis används speciellt avpassade kontrakt där köpet således avser en helt färdig produkt.

Starkt schematiserat kan sägas att i Mellansverige används ett kontrakt som omfattar överlåtelse av viss fast egendom med därpå under uppförande varande byggnad, samt ett åtagande om att färdigställa byggnaden. Vanligen anges den fasta egendomens värde vid överlåtelsefallet i köpekontraktet. Denna kontraktstyp används även inom andra delar av landet av företag med riksomfattande byggnadsverksamhet.

I de fall där markägaren och entreprenören är skilda juridiska personer används vanligen två kontrakt. Ett som endast omfattar marken, således den fasta egendomen, och ett "entreprenadkontrakt" avseende byggnaden. Vanligtvis uppdelas inte alla kontraktssumman i entreprenadkontraktet på den lösa egendomens värde vid avtalslutet och på kvarvarande arbeten.

Den tredje ofta använda kontraktstypen är i och för sig mycket diskutabel. Säljaren-entreprenören använder här två kontrakt. Ett omfattar enbart själva marken. Värdet på eventuell byggnad, som ingår i den fasta egendomen anges där inte. Det andra är ett entreprenadkontrakt som omfattar uppförande av byggnaden. Man kan på så sätt kringgå stämpelskattförordningen och erhålla lägre lagfartsavgift. Ett sådant avtal är inte lagenligt och kan förklaras ogiltigt med stöd av nya JB 4:1.

Gemensamhetsanläggningar i avtalet

Vid gruppbebyggelser förekommer ofta olika typer av gemensamhetsanläggningar. De kan anknytas till berörda fastigheter på olika sätt. För säljaren har det som regel mindre betydelse vilken form som väljs, däremot kan det vara av betydelse för köparen icke minst ur funktions- och rättssäkerhetssynpunkt. Då man genom lag om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA) kan tillgodose flertalet av de behov som är aktuella för stadigvarande bruk för anslutna fastigheter torde denna i normalfallet vara att föredraga. I de fall där ekonomisk förening och servitut kommer till användning kan svårigheter uppstå om föreningens stadgar endast fyller lagens minimikrav och föreningens funktionsduglighet inte beaktas. Vidare kan servitutsutformningen bereda svårigheter då

man endast undantagsvis kan ålägga den tjänande fastigheten positiva prestationer.

Överlåtelse och tillträde

Oavsett vilken kontraktstyp som används och oberoende av om äganderättsövergången skett tidigare skall vanligen tillträde till fastigheten ske vid tidpunkt då byggnaden är färdig invändigt för inflyttningen. Vanligen skall köparen ha erlagt hela köpeskillingen före tillträdet, vilket kan innebära att arbeten för betydande kostnader återstår utvändigt eller på gemensamhetsanläggningar. I enstaka fall har dock köparen rätt att innehålla viss del av köpeskillingen för kvarstående arbeten.

I samband med tillträdet besiktigas som regel fastigheten. Besiktningsförrättare utses på olika sätt, men vanligen av säljaren, och i vissa fall skall valet godkännas av något kommunalt organ. Sätet att tillsätta besiktningsförrättare är i och för sig diskutabelt, även om det finns praktiska motiv och i flertalet fall fungerar det relativt tillfredsställande. Som regel söker man i kontraktet anknyta till AB 65:s regler om besiktningar varvid dess rättsverkningar får gälla.

Garantiåtagande och garantitid

I avtalsvillkoren ingår som regel vissa garantiåtaganden och garantitiden är vanligen ett år. Omfattningen av garantin är mycket varierande och i vissa fall kan garantitiden redan vara utlupen då köparen tillträder fastigheten. I andra fall är garantin så utformad att byggnaden måste ha verkligt allvarliga brister för att garantin skall kunna åberopas.

Efter garantitidens utgång är säljaren endast ansvarig om felet beror på grov vårdslöshet. Denna friskrivningsklausul från säljarens sida är mycket diskutabel, i varje fall då det gäller dolda arbeten. I det enskilda fallet kan det för köparen leda till orimliga konsekvenser. Visserligen kan domstolar och skiljemän tolka begreppet "grov vårdslöshet" inom vida gränser, särskilt som säljaren infört friskrivningsregeln till sin fördel. I viss utsträckning synes i praxis dock säljaren-entreprenören vara benägen att även efter garantitidens utgång avhjälpa brister, som visserligen är allvarliga, men ändå inte orsakade av vårdslöshet.

Enklare kontrakt för köparen önskvärda

I många fall åberopas eller bilägges AB 65 i kontraktet varvid kompletteringar och avvikelser görs i detta. Då det gäller gruppbyggda småhus måste det med kraft ifrågasättas om detta, vid vanliga entreprenader utmärkte instrument har någon funktion att fylla. ABs syfte är ju att reglera förhållandet mellan två jämställda parter. Detta är som regel inte fallet då det gäller gruppbyggda småhus,

utan köparen-beställarens enda och primära uppgift är att erlægga avtalad köpeskillning. I de fall då AB intages i kontraktet måste så avsevärda avvikelser göras från dessa bestämmelser att kontraktet blir mycket svåröverskådligt och svårtolkat. Man får risk för tvister. Därför bör inte AB 65 användas vid försäljning av gruppbyggda småhus. De allmänna avtalsvillkor, som erfordras kan utformas klarare och betydligt enklare på annat sätt. Anledningen till att man så ofta åberopar eller bilägger kontraktet synes vara att kontrakten upprättas av tekniker som är vana vid AB från normala entreprenadförhållanden. En annan viktig faktor är att exploateringsavtal med kommuner ofta förekommer vid gruppbebyggelse. Dessa kommuner påfordrar att AB används även vid försäljning av gruppbyggda småhus.

Diffusa kontrollregler

Då större delen av de gruppbyggda småhusen delvis finansieras med statliga lån kunde man förvänta sig att den kontroll, som myndigheterna påfordrar var klart och entydigt reglerad. Men det visar sig att de författningar som reglerar denna, är så vagt och allmänt hållna att det är svårt att ha dem som stöd för en meningsfull kontroll om säljaren-entreprenören motsätter sig detta. Detta har medfört att berörda myndigheter tolkar författningarna mycket extensivt och ibland direkt överskrider sin behörighet och exempelvis begär in kontrakt mellan säljare och köpare för granskning. Otivelaktigt skulle en ändring av reglerna för kontroll och granskning av statligt belånade småhus medföra en ökad rättssäkerhet för småhusköparen.

Ny lagstiftning, nya avtalsvillkor

Som synes förekommer vid de gruppbyggda småhusen betydande problemkomplex, varför avtalsfrågorna snarast borde få en enhetligare och mera tillfredsställande reglering. Därmed skulle båda parter skyddsvärda intressen bättre beaktas. Med hänsyn till statsmaktens intresse för småhusbyggandet kan man dock förvänta sig en lagstiftning inom området inom en icke alltför avlägsen framtid. Även om en sådan kommer till stånd är det inte säkert att samtliga frågor mellan säljaren och köparen regleras. Av denna anledning borde det ligga i producenternas intresse att enhetliga och neutrala avtalsvillkor utarbetades. För producentsidan skulle ett sådant initiativ utan tvivel medföra en betydande goodwill.

Förkortningar:

JB Jordabalken

STF Svenska Teknologföreningen

AB 65 Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader

SFS Svensk Författningssamling

Group developments of single-family houses – contracts

Alve Anderberg

In the course of the last decade, group developments of single-family houses have come to represent an increasingly large proportion of the total figures for housing production. Issues concerning contracts which arise in connection with the sale of these houses are legally speaking often extremely complex, since as a rule the agreement in question involves a mixture of purchase of real estate and a contract covering the undertaking of specific works.

Despite the vast number of contracts which are signed each year, no systematic analysis of this particular sphere has yet been undertaken. The primary purpose of this study was to subject contractual problems to systematic examination from the legal point of view and to investigate current practice as regards contracts.

Study subsequently revealed that common practice as regards contracts varied widely, although certain standard forms of contract could be discerned. Contracts are very often of poor quality from the legal standpoint to the detriment of both parties. However, since the forms of conveyance exhibit few variations in the case of group developments of single-family homes, there is ample scope for standardization of the terms of contracts and thus for making improvements in conditions in this field.

Much of the housing built in Sweden today is in the form of various types of single-family homes. In the last decade, single-family houses have made up about 30 % of the total housing production figures with minor deviations. Thus, in 1970 some 34,600 single-family houses were constructed.

A large number of our single-family houses are built in groups. In recent years group developments have made up approximately 60 % of the total number of single-family homes constructed. This means a current sales value of around Sw.Kr. 2000 million per annum for group developments of single-family homes. Approximately 500 group developments are started each year. This means that the number of houses per project is small. Nevertheless, projects involving more than 30 units are responsible for approximately 50 % of the total number built. It is difficult to forecast future trends. We have however sound reasons for believing that the number of houses forming part of group developments will increase. There are several factors which point to this, e.g. the municipal housing construction programme, the Government's attitude to the construction of smaller,

less expensive single-family homes, factors connected with labour market policy and so on. This would indicate that we shall continue to produce around 20,000 or more houses in group developments per annum.

Material studied

The legal relationship between buyer and seller is extremely complicated in the case of group developments of single-family houses. As houses are as a rule sold, it is in the interests of both parties to ensure that contracts are clear and unambiguously worded. Some 50 different forms of contract were collected in the spring of 1971 from around 40 firms producing single-family houses of varying kinds. This was done to permit detailed study of current practice as regards contracts. The firms studied produced according to the information which they themselves volunteered, approximately 8700 houses in group developments per annum, almost half of the total number in group projects. The material studied is thus eminently representative of the present situation as regards contracts.

A new series of land laws (SFS 994, 1970) and a number of related statutes came into force on 1st January 1972 and have been taken into consideration insofar as they have a bearing on contracts for houses in group developments.

Three basic types of contract

Roughly speaking, the types of contract in use can be divided into three main groups in the light of present legislation. These are:

- purchase of real estate
- purchase of leasehold estate
- work by contractor

As a rule, a contract will include not merely one of these alternatives, but items belonging to two and often to all three main groups of contract type in one and the same document. The situation in the case of sale of houses in group developments is complicated by the fact that contracts often involve three parties, i.e. buyer, seller and building contractor. Thanks to this, it can prove extremely difficult to interpret the exact terms of a contract involving a group development. The name given to the document is not in itself of decisive significance, although it may make it easier to understand the exact terms of the contract. Since the laws governing purchase of real estate and work by contract differ considerably, it is important that contracts be drawn up by persons with a thorough legal knowledge of the field.

National Swedish Building Research Summaries

R23:1973

Key words:

contractual issues, group developments of single-family houses, forms of conveyance, legal regulations, payment, surveying, guarantees

Report R23:1973 was financed by Grant E 762 from the Swedish Council for Building Research to jur.kand., byggnadsingenjör Alve Anderberg.

UDC 728.3:69.002
69.003.23
333.073.511
SfB A
ISBN 91-540-2125-1

Summary of:

Anderberg, A, 1973, *Avtalsfrågor vid överlåtelse av gruppsybyggda småhus. Entreprenad eller köp av fast egendom.* Group developments of single-family houses – contracts. Contracts entailing construction of a building or purchase of a completed building. (Statens institut för byggnadsforskning) Stockholm. Report R23:1973, 128 p., ill. Sw. Kr. 24.

The report is in Swedish with summaries in Swedish and English.

Distribution:

Svensk Byggtjänst
Box 1403, S-111 84 Stockholm
Sweden

There have been very few test cases due to the fact that an arbitration clause is very often included in contracts. This means that the person responsible for drawing up a contract (usually the seller) is often uncertain as to how it will be construed in the event of a dispute and therefore tries to cover himself as much as possible by incorporating various regulations in the text of the agreement. It is thus often found that the interests of the buyer are totally neglected unless the contract gives rise to legal action.

Types of contract used

The contracts examined varied considerably both as regards scope and in respect of contents and layout. Certain distinguishing features do, however, emerge for different parts of the country.

There are basically three main types of contract and these are used with an almost total disregard for the phase which the project has reached. The forms intended for agreements drawn up with contractors have been found to be used for the sale of property even when construction operations have been completed. Only on a very few occasions had special contract forms been used in which it was made clear that the purchase concerned a finished product.

In cases where the owner of the land and the builder represent two separate corporations, two contracts are generally drawn up, one for the land (the real estate as such) and one for the construction operations (the building). It is not usual for the sum specified in the contract referring to construction works to indicate the present value of the building and the value of the remaining works separately on signing the contract.

The third type of contract commonly used leaves ample scope for discussion. In this case, the seller/contractor uses two separate documents. One covers the actual land in question and omits all mention of the value of any building forming part of the real estate. The other document is a contract concerning the construction of a building on the said land. It is probable that this type of contract is used primarily to circumvent the law on stamp duty and thus reduce the charge made for the title deeds. This procedure, in addition to being punishable, also involves a risk that the contract may be declared void under paragraph 4:1 of the new Land Act.

Common amenities included in contracts

Group developments frequently include different types of common amenities which may be bound up with the properties concerned in various ways. The form of contract chosen is as a rule of little significance to the seller. It may, however, be important to the buyer, not least from the point of view of function and of legal rights. Legislation is normally the preferable means of ensuring that the interests of the buyer will be taken into account since it is thereby possible to satisfy most of the needs

which may arise in conjunction with constant use of adjacent properties. In the case of economic associations and easement, difficulty may arise if the rules of the association only comply with the minimum requirements of the law and if the association is not suitably organized. An easement may also cause difficulties and an attempt should therefore be made to avoid such arrangements as far as possible.

Sale and occupancy

As a general rule, one can say that a buyer should be allowed to move into a house when its interior is complete. This applies regardless of the type of contract used and regardless of whether the title deeds have been transferred prior to this date or not. Normally, the purchase price agreed upon must have been paid by the buyer before he can be permitted to take possession. This may mean that work on the exterior of the building on common amenities involving considerable cost still remains to be done. In certain cases, however, the buyer has the right to withhold a part of the purchase price until the remaining operations have been completed.

Properties are as a rule inspected prior to being taken possession of. A surveyor may be appointed in various ways. Usually, however, the seller arranges for this, and in some cases his choice must be first approved by a municipal body. The suitability of the method whereby surveyors are appointed is a debatable point despite the fact that there are practical motives behind it and that it works fairly satisfactorily in most cases.

Guarantees and guarantee periods

The terms of a contract as a rule include certain guarantees which are valid normally for a period of one year. The ground covered by guarantees varies greatly and in some cases the period for which a guarantee is valid has already expired when the buyer takes possession of the property. In other cases, the guarantee is phrased in such a way that there must be very serious faults in the building in question for it to be possible to invoke it.

On expiry of the period covered by the guarantee, the seller remains responsible only for faults due to serious negligence. This negligence clause inserted by the seller is also a debatable point, at least as regards concealed works. In isolated cases, it may cause the buyer an unjustifiable amount of difficulty. Granted, the courts and arbitrators can interpret the term "serious negligence" in a wide variety of ways, in particular since sellers insert a negligence clause for their own benefit. It would, however, seem to be the accepted practice to a certain extent for sellers/contractors to be willing when the guarantee period has expired to rectify faults which while being of a serious nature are not the result of negligence.

Simpler contracts better for the buyer

In many cases Appendix AB 65 is referred to or attached to the contract

documents to accommodate any supplements or deviations. It is extremely doubtful whether this measure, which has indeed proved excellent in the case of one-off contracts, is in fact of any real use for houses in group developments. The purpose of AB 65 is to adjust the relationship of two parties having equal rights. As a rule, however, this does not apply to group projects. In the latter case, the buyer/client's only and primary function is to pay the purchase price agreed upon. If then Appendix AB 65 is attached to the contract, the deviations from the regulations must be so great that the contract becomes complex and difficult to construe. A risk of disputes arises and it is for this reason that AB 65 should not be used in conjunction with the sale of houses forming part of group developments. The general conditions of contracts which are necessary can be rendered much clearer and simpler by other means. The reason why AB 65 is so often referred to or appended would seem to be that contracts are drawn up by engineers who are accustomed to the use of AB 65 for one-off projects.

Vague rules governing control

In view of the fact that the majority of the houses forming part of group projects are financed in part by Government loans, one might expect controls required by the authorities to be clear and specified in unequivocal terms. It would seem, however, that the regulations governing this sphere are so vague and generally worded that it is difficult to apply them in trying to conduct meaningful checks should a dispute arise with the seller/contractor. This has resulted in a very loose interpretation of the law by authorities, occasionally in a manner which definitely exceeds their powers. They may for example require a contract between a buyer and seller to be submitted for scrutiny. There is no doubt whatsoever that a change in the rules governing control and inspection of single-family houses financed by Government loans would bring greater security for buyers.

New legislation, new contract conditions

Group developments of single-family houses incorporate a wide range of problems and it is for this reason that more uniform and satisfactory rules should be drawn up for contracts. The interests of both parties would be protected in so doing. However, in view of the Government's involvement in the construction of single-family houses, we may expect new legislation in this field in the not too distant future. Nevertheless, even if new legislation is introduced, it is not certain that it will cover all the issues which may arise between seller and buyer. It should therefore be in the interests of the branch to see that a standard set of neutral contract conditions are drawn up. Such an initiative would doubtless bring them a considerable amount of goodwill.

Rapport R23:1973

AVTALSFRÅGOR VID ÖVERLÅTELSE AV GRUPPBYYGDA SMÅHUS
Entreprenad eller köp av fast egendom

GROUP DEVELOPMENTS OF SINGLE-FAMILY HOUSES - CONTRACTS
Contracts entailing construction of a building or
purchase of a completed building

av Alve Anderberg

Denna rapport hänför sig till anslag E 762 från Statens råd
för byggnadsforskning till jur.kand., byggnadsingenjör
Alve Anderberg.

Statens institut för byggnadsforskning, Stockholm
ISBN 91-540-2125-1

Rotobekman Stockholm 1973

FÖRORD

Anledningen till tillkomsten av förevarande uppsats är att författaren i sin dagliga verksamhet i samband med besiktningar och tvister konfronteras med frågor, som härrör ur oklara kontrakt speciellt inom småhusbyggnationen.

De avtalsproblem som uppstår, speciellt då det gäller gruppbyggnader, är av komplex natur då det oftast omfattar dels köp av fast egendom och dels entreprenad. De skilda rättsinstituten regleras av helt olika rättsregler, vilket kan leda till helt olika resultat beroende på tidpunkten för avtalsslutet och avtalets utformning. Denna typ av blandade avtal torde få allt större betydelse i framtiden icke bara då det gäller småhus utan även då det gäller olika former av totalentreprenader. De för avtalstypen speciella problemen har i stort sett lämnats obehandlade i litteraturen och det är min förhoppning av förevarande uppsats i någon mån skall bringa problemställningarna i blickpunkten.

Uppsatsen gör icke anspråk på att uttömmande behandla samtliga för avtalstypen principiellt viktiga frågor, utan tar sikte på att fästa uppmärksamheten på några för grupphusbyggandet viktiga problem. Den bör därför närmast ses som ett första försök till en systematisering av de grundläggande problemställningarna och som en undersökning av nuvarande avtalspraxis. Avsikten är att nuvarande i framtiden bearbeta frågekomplexet ytterligare.

Uppsatsen vänder sig i första hand till jurister och byggfackmän som berörs av frågekomplexet. Den har utförts av undertecknad vid BYFA Konsult AB, Malmö, under våren och sommaren 1971, delvis med ekonomiskt stöd från Statens Råd för Byggnadsforskning för vilket författaren är mycket tacksam. Arbetet kommer även att redovisas genom dess försorg. Ett tack riktas även till STF:s Kontraktskommittés sekreterare, jur.kand. Alf G. Lindahl och jur. kand. Lars-Otto Liman, SBEF, för givande diskussioner och erhållet material, ävensom till de företag som ställt material till förfogande.

Malmö i augusti 1971

Alve Anderberg

INNEHÅLL

1	UNDERSÖKNINGENS MÅLSÄTTNING OCH OMFATTNING	5	4	ÄR AB 65 TILLÄMPBAR VID GRUPPBEBYGGELSER?	73
1.1	Något om terminologi	5	5	AVTALETS INNEHÅLL OCH DESS RÄTTSVERKNINGAR	82
1.2	Gruppbyggda småhus	6	5.1	Avtalet och dess föremål	82
1.3	Utvecklingstendenser	11	5.1.1	Beskrivning av köpe- objektet	84
1.4	Undersökningsmaterialet	13	5.1.2	Köpeskillning och betal- ningsvillkor	88
2	AVTALSPRAXIS VID FÖRSÄLJ- NING	15	5.2	Säkerhet för avtalets fullgörande	92
2.1	Försäljningstidpunkt	15	5.3	Tillträde och besiktning	94
2.2	Huvudtyper av kontrakt	16	5.4	Garanti och garantiåta- ganden	98
2.2.1	Överlåtelse av fast egen- dom resp. tomträtt	16	5.5	Regler om hävning av av- talet samt rätt till skade- stånd	101
2.2.2	Överlåtelse av fast egen- dom och biavtal om entre- prenad	17	5.6	Överlåtelse av köpeobjektet	104
2.2.3	Överlåtelse av lös egen- dom	18	5.7	Gemensamhetsanläggningar	106
2.2.4	Överlåtelse av lös egen- dom och biavtal om entre- prenad	18	5.8	Twist på grund av avtalet	109
2.2.5	Överlåtelse av fast egen- dom och biavtal om över- låtelse av lös egendom och entreprenad	18	6	MYNDIGHETERS INVERKAN PÅ SMÅHUSPRODUKTION	112
2.2.6	Entreprenad	18	7	DISKUSSION OCH SLUTORD	117
2.2.7	Sammanfattning över kon- traktstyper	19	8	REFERENSER	119
2.3	Gemensamhetsanläggningar	20	8.1	Separata publikationer	119
2.4	Omfattning av tvister vid gruppbyggda småhus	21	8.2	Anonyma dokument uppställ- da efter titel	122
3	RÄTTSREGLER I SAMBAND MED KÖP OCH ENTREPRENAD	23	8.3	Anonyma dokument uppställ- da efter beteckning	123
3.1	Köp av fast egendom		8.4	Tidskriftsartiklar	124
3.1.1	Kort rättshistorisk inled- ning	23	8.5	Opublicerade manuskript mm.	125
3.1.2	Vad är fast egendom?	25	9	FÖRKORTNINGAR	126
3.1.3	Överlåtelsens form och vill- kor	30	10	RÄTTSFALLSREGISTER	128
3.1.4	Felbegreppet vid fastig- hetsköp	36			
3.1.5	Äganderättsövergång mm	44			
3.1.6	Rättigheter som tillbe- hör till fastighet	48			
3.2	Entreprenad	52			
3.2.1	Entreprenadavtalets ingåen- de, form och omfattning	57			
3.2.2	Parternas ansvarighet	59			
3.3	Köp av lös egendom	68			

1 UNDERSÖKNINGENS MALSÄTTNING OCH OMFATTNING

En stor del av bostadsproduktionen i Sverige sker i form av olika typer av småhus. Dispositionsformen till dessa är varierande,¹ men normalt äges byggnaden och marken, på vilken den är uppförd, av den som bebor fastigheten. I de större städerna förekommer dock tomträtt i relativt stor omfattning.²

I föreliggande uppsats skall tagas upp och diskuteras de problem som uppkommer då ett företag producerar eller låter producera småhus och sedan överlåter dessa med äganderätt eller tomträtt. De avtalsförhållanden som härvid uppstår är ofta av komplicerad juridisk natur och avtalet kan innebära köp av fast eller lös egendom, entreprenad eller olika kombinationer härav. De komplicerade förhållanden, som uppstår vid dessa blandade avtalsformer har medfört att stor osäkerhet råder bland såväl köpare och säljare som hos tekniker och jurister om vilka rättsregler som gäller i det enskilda fallet som i allmänhet. Dessa speciella förhållanden har icke tidigare behandlats i den juridiska litteraturen varför det synes önskvärt att problemen tages upp till behandling.³ Uppsatsen ger icke anspråk på att uttömmande behandla alla de frågor, som är aktuella inom området utan bör ses som ett försök till systematisering av frågekomplexet och som en undersökning av hur nuvarande avtalspraxis är inom området. Ej heller kommer arbetet att utmytna i ett konkret förslag hur avtalen skall formuleras då detta måste avvägas från fall till fall. Däremot kommer de principiella frågorna att behandlas så uttömmande som möjligt.

1.1 Något om terminologi

Med gruppbebyggda småhus avses i detta arbete ett antal en- och

-
1. Med dispositionsform menas här och i fortsättningen äganderätt, tomträtt, nyttjanderätt i form av bostadsrätt och hyresrätt.
 2. Se under 1.3 och 1.4.
 3. Se Industrins Byggutredning, 1968, Ny byggmarknad, produktansvar - konkurrens - kontinuitet, bil. 2, och Sandvik, T., 1966, Entreprenørrisikoen, s 31 - 37.

tvåfamiljshus, antingen det är friliggande villor, kedjehus eller radhus och som uppföres som en enhet och omfattar minst två småhus. De gruppbebyggda småhus vars avtalsfrågor här kommer att behandlas gäller endast de, vilka uppstår då överlåtelse sker med äganderätt eller tomträtt. I det följande kommer av praktiska skäl att användas beteckningarna gruppbygge resp. småhus. Där missuppfattningar kan uppkomma används den fullständiga terminologin. Vidare kommer termen säljare att beteckna den som överlåter småhuset. I de fall där det gäller såväl köp av fast egendom som entreprenad användes den fullständiga beteckningen säljare - entreprenör, då denna är samma juridiska person och då det gäller köp av lös egendom och entreprenad beteckningen entreprenör i de fall då termen säljare kan medföra missuppfattning av situationen. Vad det gäller den andra parten i avtalsförhållandet användes termerna köpare resp. köpare - beställare i motsvarande förhållanden.

1.2 Gruppbyggda småhus

Småhusens andel av den totala bostadsproduktionen har under 1960-talet varierat mellan 28% och 31% av antalet färdigställda lägenheter. (Se tabell 1). Under 1969 utgjorde småhusens del 32% av den totalt påbörjade byggnationen.⁴ Som framgår av tabell 1 och tabell 2 uppföres en allt större procent av småhusen i form av grupphus. Detta gäller framförallt den del som uppföres med statliga lån.⁵

4. Se Ds In 1971:4. Vissa frågor rörande rationellt småhusbyggande. PM upprättad inom inrikesdepartementet. Apr. 1971, s 9.

5. På grund av bostadsbyggnadsstatistikens uppläggning kan icke erhållas en exakt redovisning av antalet grupphus som uppförs utan statligt lånestöd. Se ex SOS. Bostadsbyggandet - 1969 - Del 2. Nybyggnad och rivning, s 16 f.

Tabell 1. Lägenheter efter förekomst och form av statligt stöd åren 1961 - 1969.

Uppgifterna hämtade från Bostadsbyggandet 1969, tabell 1.7, s 27.

Småhus Totalt	Alla lägenheter	Med statligt stöd	
		Bostadslån	
		Ett beslut	Två beslut ¹
1961	20 436		18 571
1962	21 559		19 553
1963	23 182		21 080
1964	26 751		23 377
1965	27 575	13 082	10 790
1966	27 121	11 995	9 461
1967	28 305	11 743	11 733
1968	28 656	10 445	12 583
1969	31 699	10 876	12 669

1. Småhus som ej skall bebos av lånesökanden.

Tabell 2. Nybyggnad antal lägenheter.

Uppgifterna hämtade från Bostadsbyggandet 1970, s 3.

NYBYGGNAD	Totalt	Statligt lån		Annat statl. lån	Ej statl. lån
		Bostadslån			
		Ett beslut	Två beslut		
Alla byggherrar	109843	11174	84918	864	12887
Småhus	34617	11174	14928	846	7669
Övriga hus	75226		69990	18	5218
Staten, landsting, kommun					
Småhus	1405		357	836	212
Övriga hus	3372		414	18	2940
Allmännyttiga företag					
Småhus	1456		1381		75
Övriga hus	40618		40567		51
Rikskooperativa företag					
Småhus	346		346		
Övriga hus	14333		14292		41
Andra kooperativa företag					
Småhus	128		128		
Övriga hus	2296		2296		
Andra byggherrar					
Småhus	31282	11174	12716	10	7382
Övriga hus	14607		12421		2186

1. Småhus som ej skall bebos av lånesökanden.

För närvarande kan beräknas att ca 60% av det totala småhusbyggnad sker i form av gruppbyggnationer i definition som tidigare lämnats, vilket motsvarar ca 20.000 småhus.⁶

Det statistiska materialet över gruppbyggda småhus är ofullständigt men antalet enheter per projekt är relativt litet.⁷ Antalet projekt är omkring 500 om året. Den genomsnittliga storleken var således 1967 endast 17 småhus per projekt. Enligt låneobjektstatistiken svarade dock projekt i storleken över 50 småhus för 30% och projekt över 30 småhus för ca 51% av antalet gruppbyggda småhus. Av den totala grupphusproduktionen med statligt bostadslån överläts 1967 ca 71% med äganderätt och ca 17% uppfördes på tomträttsmark.

Kostnadsutvecklingen för småhusen har under 1960-talet visat en relativt snabb stigning såväl vad det gäller produktionskostnad per lägenhet (se Figur 1) som vad det gäller byggnadskostnad per m² lägenhetsyta (se Figur 2). En viss stagnation inträffade dock under senare delen vad det gällde byggnadskostnad/m². Produktionskostnadsökningen under denna tid är dels att hänföra till ökning av lägenhetsytan dels till ökning av tomt och exploateringskostnader.⁸ Sedan dess har kostnadsstegringen fortsatt, vilket bl.a. framgår av bostadsstyrelsens värderingskoefficienter.⁹ Vid en genomsnittlig produktionskostnad av ca 135.000:- kronor per småhus innebär detta att det totala försäljningsvärdet av grupphusproduktionen för närvarande är bortåt två miljarder kronor.¹⁰

6. Jmfr. även Carlsson, A, Nylander, J-O, 1970. Skador och brister i småhus, Väg- och vattenbyggaren, 4. s 174 ff.

7. Se SOU 43, 1968, Upphandling av stora bostadsprojekt, s 27 f, och SOU 63, 1969, Rationellt småhusbyggande, s 12 ff.

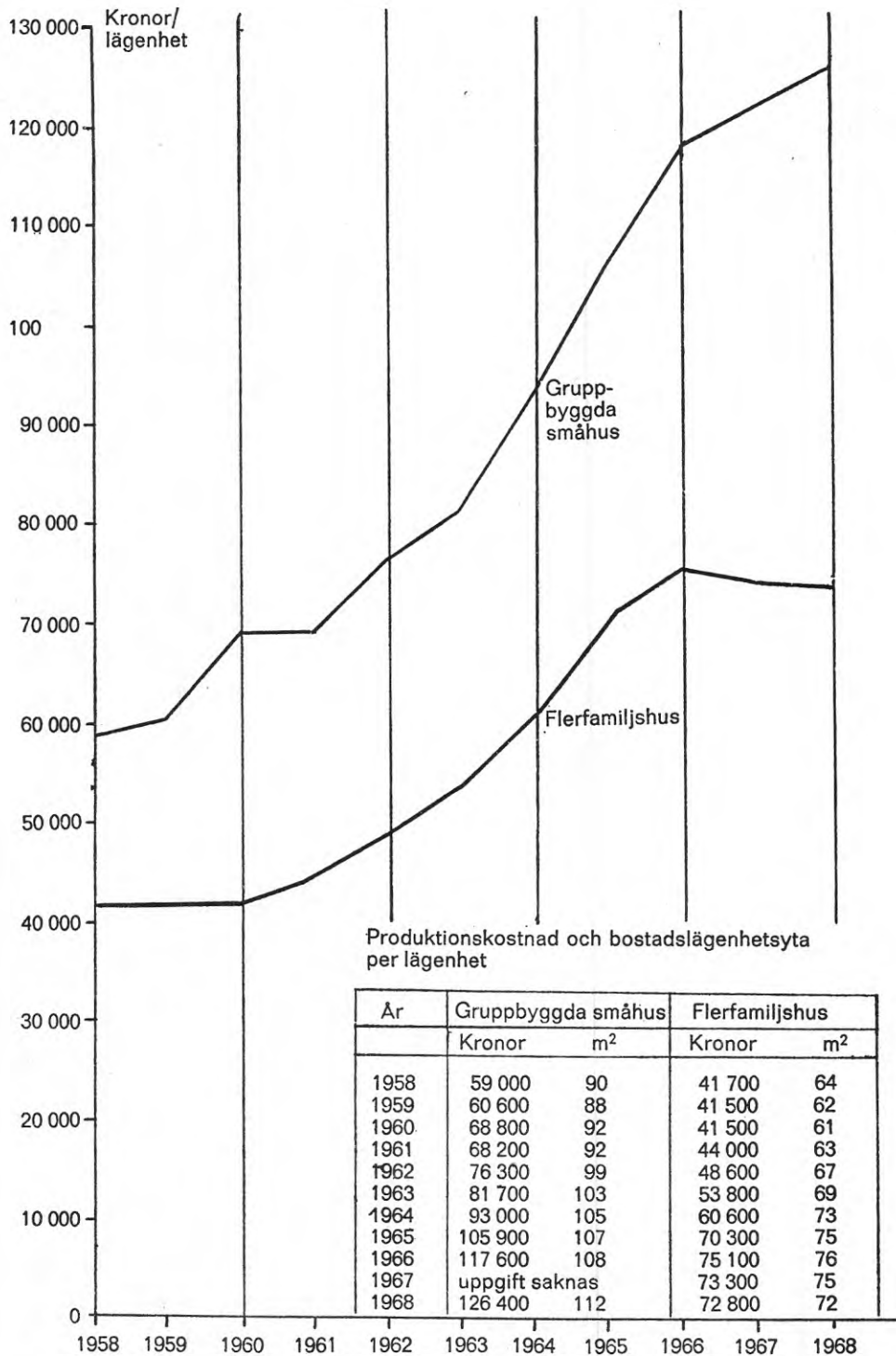
8. Se SOU 63, 1969, s 17 ff.

9. Se Tillämpningsföreskrifter och anvisningar till Bostadskungörelsen (SFS 532:1967), § 41.

10. Storleksordningen kan jämföras exempelvis med vår järn och stållexport som 1966 uppgick till 2,149 miljarder kronor enligt, Ekonomiskt samarbete över gränserna, 1968, sid 267.

FIGUR 1

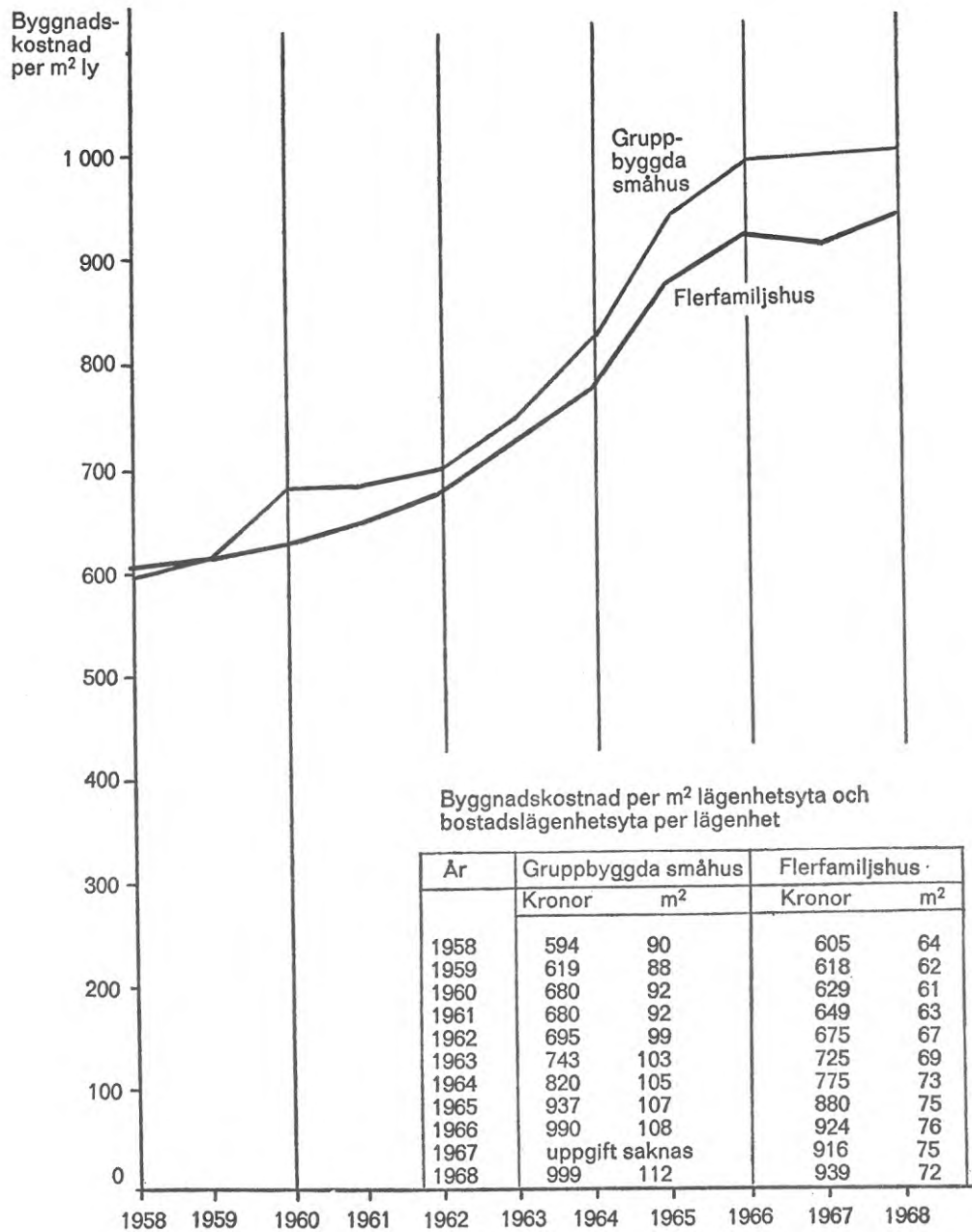
Uppgifterna hämtade från SOU 63:1969, faig. 1.



Produktionskostnader för lägenheter i gruppbyggda småhus och flerfamiljshus i exploateringsområden, åren 1958 - 1968. Statligt belånade lägenheter. Hela riket.

FIGUR 2

Uppgifterna hämtade från SOU 63:1969, fig. 2.



Byggnadskostnader per m² lägenhetsyta för gruppbyggda småhus och flerfamiljshus i exploateringsområden, åren 1958 - 1968. Statligt belånade lägenheter. Hela riket.

1.3 Utvecklingstendenser

Under senare år har småhusbyggandet debatterats flitigt i såväl dagspress som fackpress och även statsmakterna och näringslivets organisationer har ägnat frågan stor uppmärksamhet bl.a. i samband med upphandlings- och strukturfrågor. Utöver de tidigare nämnda utredningarna kan bl.a. nämnas SOU 20 (1968) Upphandling av byggnader, Del 1: Formerna., Pris- och Kartellfrågor 1-2 (1970) Kataloghusmarknaden - struktur, konkurrens och utveckling 1962 - 1966., Riktlinjer Totalentreprenad, 1971, (SBEF)., vartill kommer ett flertal utredningar från Statens Institut för byggnadsforskning.

Debatten har bl.a. gällt den framtida utformningen av småhusbyggande, dess andel i den totala bostadsproduktionen, lägenhetsstorlekar, beskattningsfrågor m.m.

Utvecklingen har hitintills gått mot större lägenhetsstorlekar¹¹ och högre utrustningsstandard. Detta medför en ökad boendekostnad speciellt i början av lånetiden, i synnerhet i hus, som icke finansierats med statliga paritetslån. Statsmakternas inställning är att denna tendens skall brytas och en kraftigare inriktning skall ske på mindre och prisbilligare småhus (2-4 r o k).¹²

Hur utvecklingen kommer att bli i framtiden för grupphusbyggandet är svårt att sia om. Studerar man det kommunala bostadsbyggnadsprogrammet för perioden 1971 - 1975¹³ finner man att det totala småhusbyggandet under perioden kommer att omfatta ca 196.000 lägenheter varav grupphus ca 104.000, således i runda tal ca 20.000 per år. På grund av vissa ofullkomligheter i materialet

11. Se fig 1.

12. Se In 4, 1970, s 8, angående chefens för inrikesdepartementet uttalande i 1970 års statsverksproposition och statsutskottets uttalande nr 50, 1970, även s 23 f, jfr. även SOU 63, 1969, s 60.

13. Opublicerat, uppgifterna har ställts till förfogande av Bostadsstyrelsen.

torde grupphusens andel bli högre procentuellt sett, förmodligen ca 60% av totalproduktionen. Detta skulle således innebära att antalet småhus skulle öka, vilket även vissa andra faktorer pekar på. Kostnaden för ett styckebyggt småhus är ca 10% högre än för ett motsvarande gruppbyggt.¹⁴ Vidare torde det ökade kommunala engagemanget innebära en styrning mot gruppbyggnationer.¹⁵ Även arbetsmarknadspolitiska skäl talar för en ökning av gruppbyggnandet.¹⁶ Gruppernas storlek är av stor betydelse för småhusbyggnadens utveckling. Det i SOU 63 (1969) skisserade förslaget om bl.a. interkommunal samverkan om projekt i storleksordning om 200 - 300 hus, som byggs under en treårsperiod är i och för sig intressant, men torde dock i och för sig icke medföra den önskade ekonomiska utvecklingen.¹⁷ Herrar Källenius och Blomgrens särskilda yttrande är mycket beaktansvärt.¹⁸

Dispositionsformen, äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt torde även vara en faktor av betydelse för grupphusbyggnadens utveckling i framtiden. Bibehålles den hittillsvarande dominerande formen, äganderätt kan detta få vissa negativa biverkningar ur samhälls-ekonomisk synpunkt. Dessa torde dock kunna elimineras genom en lämpligt utformad expropriationslagstiftning och en rättvisande fördelning av de totala samhällsbyggnadskostnaderna samt en översyn av de kommunala avgiftsuttagen.¹⁹ Statsmakternas möjligheter till styrning av dispositionsformen är här mycket stora.²⁰

14. Härvid har bortsetts från insatsen av eget arbete, se SOU 63, 1969, s 81.

15. Se SOU 63, 1969, s 51 ff, s 86.

16. Se SOU 43, 1968, s 31, SOU 63, 1969, s 92 och även SOU 33, 1970, Medel för styrning av byggnadsverksamheten.

17. Se In 4, 1971, s 33 och utdrag ur remissyttranden, s 18.

18. En intressant jämförelse mellan svensk och amerikansk byggnadsverksamhet, bl.a. småhus erhålles i "USA bygger: insyn i amerikanska byggnadsföretag", 1970.

19. Jfr. In 4, 1971, s 28, se även SOU 63, 1969, s 93.

20. I pågående Bostadsbeskattningsutredning undersökes förnärvarande möjligheterna att ernå likartade skatteeffekter för bostadsrättsinnehavaren som för småhusägaren.

Vid gruppbyggda småhus, som överlåtes med äganderätt är ansvarsförhållandena köpare - entreprenör - leverantör av mycket stor betydelse. Denna fråga har berörts i In 4 (1971) s 30, varvid ansetts att en översyn av den civilrättsliga regleringen torde bli ofrånkomlig.²¹ Till denna synpunkt ansluter sig undertecknad oförbehållsamt.

1.4 Undersökningsmaterialet

För att erhålla en klar bild av nuvarande avtalspraxis vid försäljning av gruppbyggda småhus har under våren 1971 införskaffats ett större antal kontrakt från olika småhusproducenter och säljorganisationer av olika typer.

Det insamlade materialet omfattar ett 50-tal kontrakt från ett 40-tal olika säljare. De erhållna kontrakten avser småhus, vilka försålts eller färdigstälts i huvudsak under 1970 och 1971. I samband med kontrakten har även erhållits vissa uppgifter om tidpunkt för försäljning, produktionens storlek, tvister, gemensamhetsanläggningar m.m.

Förutom ovannämnda kontrakt har ytterligare ett 20-tal kontrakt, i huvudsak härrörande från perioden 1964 - 1970 granskats. I det följande där det anges procenttal eller statistiska uppgifter etc. bygger detta på det under 1971 införskaffade materialet, där ej annat anges. Några större principiella skillnader mellan tidigare kontrakt och de nuvarande använda föreligger icke.

De företag och säljare vilka ställt undersökningsmaterial till förfogande producerade eller försålde enligt egna uppgifter ca 8.700 småhus/år, varför undersökningsmaterialet måste anses som mycket representativt för dagens avtalssituation, då det representerar närmare hälften av den totala grupphusproduktionen. Visserligen bygger siffrorna på företagens egna uppgifter, men några större felaktigheter torde icke förefinnas.

21. Se även Byggeforskningsinstitutets synpunkter s 17 och jfr. Ny Bygghandelsmarknad, 1968, bil. 2.

Enligt erhållna uppgifter var ca 7.800 uppförda med statliga lån och ca 900 utan statliga lån. Av vad som framkommit användes i stort sett samma kontrakt i båda fallen, endast de justeringar gjordes, som var betingade av anknytning av försäljningspriset till de långivande myndigheternas beslut. Av tillgängligt siffermaterial framgår att de icke statsbelånade grupperna var relativt små.

Av ovan angiven produktion hänför sig ca 3.500 småhus till kommunala och allmännyttiga företag och resterande del, ca 5.200, till den privata sektorn. Härvid är dock att beakta att en stor del av den privata sektorns produktion sker på kommunal mark genom olika typer av exploateringsavtal, vilket gör att de kommunala organen kan utöva ett avgörande inflytande på kontraktsutformningen. Några större principiella skillnader mellan de kontrakt, som de kommunala och allmännyttiga företagen använder och den privata sektorns föreligger icke. Någon skillnad kommer därför icke att göras mellan dem i fortsättningen. Däremot är det intressant att notera att vissa till sparbankerna anslutna försäljningsorgan använder kontrakt, som till vissa delar är avsevärt fördelaktigare för köparen än genomsnittet.

Av undersökningsmaterialet framgår att ca 40% av småhusen, som ovan hänförts till den kommunala och allmännyttiga sektorn, byggs på tomträttsmark till sin huvudsakliga del i de tre större städerna.²²

22. Resultatet stämmer väl med tidigare erfarenheter om tomträttsinstitutets svårigheter att slå igenom. Se även Prop. 20, 1970, del B I, s 408.

2. AVTALSPRAXIS VID FÖRSÄLJNING

Under denna rubrik skall behandlas de granskade kontraktens formella juridiska natur. Denna kan variera beroende på äganderätten till den fasta egendomen, tidpunkt för försäljning m.m. Vidare skall redogöras för hur frågan om gemensamhetsanläggningar löses, uppgiven omfattning tvister på grund av avtalet samt hur dessa skall lösas. Under följande avsnitt kommer att behandlas kontraktens innehåll och dess juridiska betydelse.

2.1 Försäljningstidpunkt

Tidpunkten för försäljningen har avgörande betydelse för avtalets juridiska innebörd. Undersökningsmaterialet ger vid handen att över 90% av grupphusen försäljes innan dessa är färdigställda för inflyttning. De fall där avtalsslut sker efter färdigställandet kan i stort sett hänföras till två kategorier. Dels där byggnationen sker på tomträttsmark och försäljningen sker av kommunen, ca 15% dels till företag som i större skala bedriver industriella tillverkningar av s.k. monteringsfärdiga småhus och liknande, ca 55%. Orsaken till att den senare kategorin företag har större procentuell försäljning efter det att byggnaderna färdigställts torde bero på olika faktorer, bl.a. önskemål om att avtalet helt rubriceras såsom köp av fast egendom. vidare att företagen bygger på egen mark i mindre orter, där efterfrågan är begränsad och möjligheten till tidig försäljning mindre. Någon skillnad i försäljningstidpunkt som beror på äganderätten till marken synes icke vara för handen. Anledningen till att försäljningen regelmässigt sker i ett tidigt stadium torde bero på flera faktorer, såsom stor efterfrågan, i synnerhet i de större tätorterna, mindre risk för säljare att belastas av räntekostnad för färdigställda men osålda hus. För köparen medför det fördelar genom lägre lagfartskostnader,¹ större möjligheter att påverka utförandet i den utsträckning kontraktet så medger. Ett flertal av dessa faktorer kommer att behandlas längre fram.

1. Se under 3.1.5 vid not 61.

2.2 Huvudtyper av kontrakt

Med hänsyn till försäljningstidpunkt samt äganderätten till marken borde rent principiellt följande kontraktsvariationer föreligga.

1. Överlåtelse av fast egendom resp. tomträtt.²
2. Överlåtelse av fast egendom och biavtal om entreprenad.³
3. Överlåtelse av lös egendom.
4. Överlåtelse av lös egendom och biavtal om entreprenad
5. Överlåtelse av fast egendom och biavtal om överlåtelse av lös egendom och entreprenad.
6. Entreprenad.

Nedan kommer att redogöras i vilken utsträckning de principiella kontraktstyperna användes och i vilken utsträckning dessa är renodlade.

2.2.1 Överlåtelse av fast egendom resp. tomträtt

I ca 25% av de undersökta kontrakten användes separat köpekontrakt för tomtmarken. I dessa angavs i regel endast köpeskillingen för tomten. Jämför man köpekontrakten med tillhörande entreprenadkontrakt finner man att byggnationen i ett flertal fall var påbörjad och i vissa fall byggnaden i det närmaste inflyttningsklar av vad som kan utläsas av angivet inflyttningsdatum. Detta även i de fall där tomtmarken ägdes av samma företag som ägde den under uppförande varande byggnaden. Arrangemanget torde i dessa fall endast vara betingat av intresset att köparen skall kunna kringgå bestämmelserna i Stämpelskatteförordningen och på så sätt få lägre kostnad i samband med att köpet lagfares.

-
2. I fortsättningen kommer inte tomträdden att behandlas som ett separat fall då i stort samma regler gäller som vid överlåtelse av fast egendom. I de fall då avvikande regler gäller, som är av betydelse, kommer dessa att behandlas.
 3. Med biavtal avses här och i fortsättningen avtal som tillkommit före eller samtidigt med köpslutet och som ur innehållsynpunkt är oskiljaktigt förenat med köpet. Se även Vahlén, L, 1968, Fastighetsköp, s 80 if.

Denna typ av avtal förekommer regelmässigt då tomtmarken äges av kommun eller av särskilda fastighetsbolag och bebyggelsen sker genom en entreprenör på grund av exploateringsavtal eller intressegemenskap mellan det markägande bolaget och entreprenören. I dessa fall intages i köpekontraktet förbehåll (biavtal) om att entreprenadkontrakt skall tecknas samt att köpebrev ej utlämnas förrän samtliga åtaganden enligt båda kontrakten fullgjorts. Vidare intages som regel förbud att söka lagfart på enbart köpekontrakten. Denna avtalstyp hör dock närmast hemma under 2.2.2 eller 2.2.5 nedan.

Även i de fall där överlåtelse av tomträtt föreligger är dessa vanligen anknutna till åtagande av upplåtaren eller överlåtaren att färdigställa under uppförande varande byggnad.

Således kan noteras att några kontrakt, som utarbetats i direkt syfte att avse överlåtelse av fullt färdig byggnad inkl. tomtmark icke förekommer i någon större utsträckning. I de fall där avtalsslutet sker efter byggnadens färdigställande användes tydligen oftast kontrakt av typ 2.2.2 eller 2.2.5.

2.2.2 Överlåtelse av fast egendom och biavtal om entreprenad.

Denna avtalstyp kan sägas vara en av de principiellt viktigaste då det gäller gruppbyggda småhus. Det grundläggande för denna kontraktsform är att äganderätten till marken och den därpå påbörjade byggnaden är i samma ägares hand. Även i de fall där separat köpekontrakt användes för tomtmarken som är i säljaren - entreprenörens hand är denna avtalstyp den juridiskt riktiga. (Se vad som ovan angivits under 2.2.1). Denna kontraktstyp användes till övervägande del såväl då det gäller antalet kontrakt, ca 50%, som volymmässigt avseende antalet hus, ca 75%, av de småhus som omfattats av undersökningen.

Under denna rubrik kan även hänföras de fall då marken överlättes till köparen med förbehåll att entreprenadavtal skall tecknas med tredje person och entreprenaden ännu icke är påbörjad. Detta fall medför icke några särskilda komplikationer och kommer därför icke att behandlas speciellt.

2.2.3 Överlåtelse av lös egendom

Detta fall torde ytterst sällan förekomma, då det förutsätter i sin renodlade form, att byggnaden är färdigställd och överlåtelserna endast gäller denna. Normalt torde även här föreligga någon form av biavtal beträffande marken. Regelmässigt torde detta vara någon form av markupplåtelse i form av arrende. Detta kan exempelvis förekomma i de fall där tomträttsbildningen icke avslutats innan byggnaden färdigställts. Vidare förekommer den i fall då det gäller fritidsbebyggelse, vilka förhållanden icke kommer att behandlas här.

2.2.4 Överlåtelse av lös egendom och biavtal om entreprenad

Förutsättningen för denna avtalsform är, att byggnaden ännu icke är fullt färdigställd och avtalet innebär ett åtagande att färdigställa denna. I övrigt hänvisas till vad som anförts under 2.2.3.

2.2.5 Överlåtelse av fast egendom och biavtal om överlåtelse av lös egendom och entreprenad.

Denna avtalsform torde jämte den ovan under 2.2.2 nämnda, vara den, som är av störst betydelse då det gäller gruppbyggda småhus. Avtalet innebär rent juridiskt överlåtelse av äganderätten till marken (resp. överlåtelse av tomträtt), samt i samband härmed biavtal med tredje person om överlåtelse av under uppförande varande byggnad jämte åtagande att färdigställa denna. Denna form förekommer regelmässigt då kommun eller annan än entreprenören äger den mark på vilken byggnaden är under uppförande. (Se även vad som anförts under 2.2.1).

2.2.6 Entreprenad

I det granskade materialet ingående entreprenadkontrakt har regelmässigt intagits förbehåll att kontraktet gäller endast under förutsättning att köpare - beställare förvärvar den mark på vilken byggnaden uppföres. I de fall där något förbehåll icke intagits i entreprenadkontraktet har som tidigare nämnts motsvarande förbehåll om biavtal om entreprenad intagits i köpekontraktet om marken.

Således förekommer inte entreprenadkontraktet som ett fristående avtal. Detta är i och för sig naturligt, då detta skulle innebära att definitionen för gruppbyggda småhus icke var uppfylld. Givetvis kan det förekomma fall då ett antal fastighetsägare frivilligt sluter sig samman och gemensamt eller genom något kommunalt organs förmedling uppdrar åt en entreprenör att uppföra ett flertal småhus. Detta kan i så fall icke hänföras till de för gruppbyggen typiska förhållanden, då beställaren här uppträder som helt jämställd kontraktspartner vars möjligheter att påverka förutsättningarna är utan några principiella begränsningar.

De entreprenadkontrakt som kommer till användning är av mycket varierande karaktär. Alla variationer synes förekomma från enkla kontrakt omfattande två sidor till digra luntor där i kontraktshandlingarna ingår STF formulär 18, AB 65,⁴ kompletta byggnads- och installationsbeskrivningar med tillhörande ritningar etc.

2.2.7 Sammanfattning över kontraktstyper

De granskade kontrakten är av mycket varierande beskaffenhet såväl till omfattning som vad det gäller dess juridiska innehåll. I stort sett kan de uppdelas i tre huvudtyper som starkt schematiserat innebär följande:

- A. Säljaren - entreprenören överlåter viss fast egendom med därpå under uppförande varande byggnad. Den fasta egendomens värde, således inkl. byggnadens värde vid avtalsslutet, anges vanligtvis i köpekontraktet. Vidare åtager sig säljaren att färdigställa byggnaden i överensstämmelse med vissa till kontraktet bifogade eller åberopade handlingar.

Denna kontraktstyp användes företrädesvis i mellansverige men synes också ha spridit sig till andra företag utanför detta område beroende på viss intressegemenskap på ägaresidan eller genom att säljaren - entreprenören bedriver riksomfattande bygg-

4. Svenska Teknologföreningens formulär 18, Entreprenadkontrakt (fast pris).
Allmänna Bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, AB 65, Svenska Teknologföreningens formulär 20.

nadsverksamhet och funnit denna kontraktstyp vara lämplig. Denna kontraktstyp överensstämmer med den under 2.2.2 skisserade.

- B. Säljaren - entreprenören använder två kontrakt. Ett omfattar marken vari endast upptages kostnaden för denna, således utan angivande av värdet av under uppförande varande byggnad, som utgör fast egendom. I detta kontrakt intages biavtal om att entreprenadkontrakt skall tecknas med säljaren om uppförande av byggnad. Entreprenadkontraktet har mycket varierande utformning.
- C. Ägaren av marken och entreprenören av två skilda juridiska subjekt varför två kontrakt tecknas med köparen - beställaren. Köpekontraktet om marken upptar endast markvärdet och entreprenadkontraktet kostnaden för uppförande av byggnaden utan angivande av värdet av vad som redan uppförts. Regelmässigt intages i såväl köpekontrakt som entreprenadkontrakt förbehåll att entreprenadkontraktet resp. köpekontraktet skall tecknas för att avtalet skall bli gällande. Denna kontraktsform ansluter sig i princip till vad som anges under 2.2.5. Den förekommer spridd i stort sett över hela landet. Entreprenadkontraktets utformning varierar men i södra delarna av landet användes i stor utsträckning STF formulär 18. Detta kan i viss mån bero på att vissa större företag tillämpar detta kontrakt, vilket kan ha influerat på andra företag, eventuellt på grund av markägaren som ofta är kommuner, påfordrat användning av detta kontraktsformulär.

2.3 Gemensamhetsanläggningar

Då det gäller gruppbyggda småhus, speciellt om det gäller större grupper, uppkommer alltid frågan om olika typer av gemensamhetsanläggningar såsom central värmeanläggning, garageanläggningar, lekplatser, centralantennanläggning, centraltvättstuga m.m. Då dessa utgör en integrerad del av grupphusens funktion måste frågan tagas upp till behandling i detta arbete. För säljaren är den juridiska formen oftast av underordnad betydelse då han som regel icke behöver befatta sig med anläggningens administrativa funktion

efter överlämnandet. Däremot kan formen för honom, och således indirekt även för köparen, vara av ekonomisk betydelse. För köparen och även för de kommunala myndigheterna kan däremot den juridiska formen vara av väsentlig betydelse.⁵

De former som vanligtvis kommer till användning är ekonomiska föreningar, servitut och samfällighet enligt Lag om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA).⁶

LGA synes ha vunnit stor anslutning och användes i ca 60% av de fall där gemensamhetsanläggningar förekommer. I ca 35% användes ekonomisk förening och servitut för anläggningarna. I resterande fall anges att endast servitut användes. De senare fallen synes förekomma då den gemensamma nyttigheten ex. värmecentral eller centralantenn betjänar även andra typer av fastigheter såsom flerfamiljshus eller liknande och anläggningens skötsel och administration härigenom är tryggad. Under 3.1.6 och 5.7 kommer vissa problem beträffande gemensamhetsanläggningar och servitut att behandlas.

2.4 Omfattning av tvister vid gruppbyggda småhus

I massmedia, såväl i tidningspress som i radio-TV, förekommer allt som oftast uppseendeväckande meddelande om småhusköpare, som på olika sätt blivit bedragna av säljare - entreprenör med ty åtföljande av tvister.⁷

5. I In 1971:4 s 15 angående remissyttrandena över SOU 1969:63 anför Fastighetsnämnden i Helsingborg att problem uppstår vad det gäller gemensamhetsanläggningarnas administrativa skötsel bl.a. på grund av brist på lämpliga personer, som vill engagera sig i dessa. Författaren ansluter sig helt till nämndens synpunkter i denna fråga.

6. SFS 1966:700, ikraftträd den 1.1.1967.

7. Se ex. Carlsson, A, Nylander, J-O, 1970, Väg- och vattenbyggaren 4, s 194 ff och däri angivna pressklipp. Artikeln är mycket läsvärd men författarna synes i vissa fall ge uttryck för ett känslöengagemang som innebär risk för bristande objektivitet. Vidare kan ifrågasättas om ej författarna i viss mån missuppfattat den i Ny byggmarknad, 1968, s 95 omnämnda långa garantitiden (underhållsgaranti) som ett uttryck för kapitel-författarens jur.kand. L-O Liman, intention om framtida 10-års garantitid.

Av denna anledning var det av intresse att erhålla uppgifter om i vilken omfattning de uppgiftslämnande företagen inlåtit sig i ett rättsligt förfarande med anledning av tvist på grund av avtalen. Tyvärr visade sig företagen vara mycket ovilliga att lämna uppgifter härom varför något klarläggande om de verkliga förhållandena ej kunnat erhållas. Då avtalen dessutom regelmässigt föreskriver att eventuella tvister skall avgöras av skiljemän medför detta att en undersökning av hos domstolarna tillgängligt material ej ger någon rättvisande bild. Författarens egen erfarenhet är dock att dagspressens uppgifter om rådande missförhållande är föga tillförlitliga och därför ej kan betraktas som någon värdeämätare på rådande förhållanden.

3 RÄTTSREGLER I SAMBAND MED KÖP OCH ENTREPRENAD.

Under detta avsnitt skall redogöras för gällande rätt enligt lag och sådan den utformats av rättspraxis i den utsträckning den är av väsentlig betydelse för i denna uppsats behandlade frågor. Avsnittet kan sägas vara det grundläggande för den fortsatta diskussionen, varför det göres så omfattande som erfordras för att problemställningarna skall bli tillfredsställande belysta. Då jordabalken i 1734 års lag ersätts med en helt ny jordabalk, som träder i kraft den 1.1.1972, och i samband härmed ett stort antal författningar upphör att gälla eller ändras, kommer även de nya lagreglerna att beröras i erforderlig omfattning.¹

3.1 Köp av fast egendom.

3.1.1 Kort rättshistorisk inledning.

Fastighetsrätten har i vårt land gamla anor och har sedan gammalt varit omgärdad av särskilda formföreskrifter. Detta gäller särskilt fastighetsöverlåtelser och därmed sammanhängande förhållanden. Den rättshistoriska bakgrunden är därför av stor betydelse för förståelse av de fastighetsrättsliga reglerna.² Redan på landskapslagarnas tid föreskrev offentlighet och formföreskrifter iakttagande för giltiga fastighetsköp. Grunden till denna formalistiska inställning torde vara att jorden i det gamla bondesamhällets tid var den värdefullaste egendomen och avhändelse av denna icke skulle ske utan noggranna överväganden. Även om innehavet av fast egendom icke har samma ekonomiska betydelse i dag torde formföreskrifterna vara värdefulla ur flera olika synpunkter, bl.a. med hänsyn till att fastighetsköpet ofta föregås av långvariga förhandlingar och till tredje mans rättssäkerhet, då

1. SFS 994 - 1025, 1970.

2. Se exempelvis Hafström, G, 1967, Den svenska fastighetsrättens historia, och där angiven litteratur.

fast egendom ofta utgör den viktigaste kreditsäkerheten.³

Rättsutvecklingen på jordrättens område medförde att jordabalken i 1734 års lag redan i början av 1800-talet ansågs mogen för revidering. Under detta århundrade utarbetades tre förslag.⁴ Förslagen medförde icke någon ny jordabalk men innebar betydelsefulla reformer på bördsrättens område. Under detta århundrade skedde även reformer på lagfartens och inteckningsväsendets område. Arbetet med omarbetande av jordabalken har fortsatt under 1900-talet varvid lagberedningens arbete under åren 1903 - 1909 medförde partiella reformer omfattande bl.a. nyttjanderätt, servitut och vidare infördes tomträttsinstitutet år 1907. Jordabalksförslaget år 1909 har haft stor betydelse för de under åren 1947 och 1960 upprättade förslagen och för rättsutvecklingen i övrigt.⁵ 1960 års förslag remissbehandlades och mötte stark kritik, särskilt vad det gällde pantbrevsreformen. En särskild utredningsman tillsattes vilket resulterade i ett reviderat förslag.⁶ Därefter har förslaget bearbetats i justitiedepartementet, som angivit tre remisser till lagrådet.⁷ 1970 framlade slutligen Kungl. Maj:t proposition till riksdagen om förslag till jordabalk med tillhörande följdförfattningar, vilket resulterade i ny jordabalk, vilken

-
3. Enligt Statistisk årsbok, 1970, tab. 303 utgjorde den i fast egendom intecknade gälden 1968 ca 132 miljarder och samma år beviljades inteckningar i fast egendom för ett belopp av ca 17 miljarder. För 1969 var motsvarande belopp enligt Statistiska meddelande, R 1971:15, tab 8 och 7, ca 145 resp. 19 miljarder. Som en jämförelse kan nämnas att utstående kreditvolym hos kreditinrättningar för byggnads- och bostadsfinansiering av bostads- och affärshus således exkl. krediter i jordbruks- och industrifastigheter, var i slutet av år 1967 ca 78 miljarder kronor enligt Thunholm, L-E, 1969, Svenskt kreditväsende, s 162.
 4. Lagkommittén 1818 och 1826 i samband med förslag till allmän civillag och s.k. äldre lagberedningen 1847 i förslag till jordabalk m.m.
 5. SOU 38, 1947. Lagberedningens förslag till jordabalk I, omfattar endast sju kapitel och avsåg utgöra de sju första i den nya jordabalken. SOU 24 - 26, 1960. Lagberedningens förslag till jordabalk m.m. I - III.
 6. SOU 55, 1963. Reviderat förslag till jordabalk m.m.
 7. Remiss till lagrådet 11 februari 1966, 20 januari 1967 och 19 september 1969.

som tidigare omnämnts träder i kraft den 1.1.1972.⁸

Under pågående lagstiftningsarbete har det ansetts nödvändigt att bryta ut vissa delar till särskild lagstiftning. Detta har således medfört tillkomsten av "Lag om vad som är fast egendom" av den 29 juli 1966 (Fast EgL) som är nu gällande rätt. Denna ersätter 1895 års lag i ämnet. Orsaken till utbrytningen var pågående lagstiftning på området företagsinteckning, som skulle efterträda lag om förlagsinteckning, varvid tillbehörsreglerna måste överses och klar gränsdragning erhållas mellan fast och lös egendom. Vidare har hyres- och arrendelagstiftningen utbrutits och reglerats genom lag 28 maj 1968. Dessa avsnitt kommer emellertid att ingå i jordabalken, varvid viss överarbetning har gjorts.

Som synes har ett omfattande förarbete föregått den nya jordabalken. Även om de tidigare förslagen icke inneburit någon fullständig reform av jordabalken har som ovan framgått viktiga partiella reformer kommit till stånd. Dessutom är det otvivelaktigt att förslagen utövat ett stort inflytande på rättspraxis bl.a. inom den s.k. grannelagsrättens och fastighetsköpets områden. De viktigaste förändringarna i den nya lagen kan översiktligt i de förhållanden som här avhandlas, sägas vara bestämmelserna i Kap 4 om köp, byte och gåva av fast egendom samt pantbrevsreformen i Kap 6.

3.1.2 Vad är fast egendom?

Legaldefinitionen enligt gällande rätt, Fast EgL § 1, anger att fast egendom är jord. Uttrycket är att fatta i vidsträckt bemärkelse och avser således de delar av jordytan som faller under svensk jurisdiktion. Härunder faller således även vattentäckta områden och någon begränsning göres i princip varken uppåt eller nedåt även om en sådan begränsning ligger i sakens natur.⁹ Till jorden är inte bara att hänföra grunden utan även på denna växande träd och andra växter.¹⁰ Samma § anger vidare att av jorden

8. Kungl. Maj:ts proposition 20, 1970. Förslag till Jordabalk, del A, B1, B2 och 145, 1970. Lag om införande av nya jordabalken mm.

9. Se Westerlind, P, 1967, Vad som är fast egendom, s 82.

10. Se SOU 25, 1960, s 47.

bildas fastigheter för vilket gäller särskilda regler.

Fastigheterna kan i princip indelas i två grupper, dels registerenheter som ingår i fastighetsindelningen och dels enheter som ej ingår i denna.¹¹ Det är endast de tidigare som är av intresse i detta sammanhang. Det bör i detta sammanhang påpekas att begreppet fast egendom kommer att användas i två olika skilda betydelser, dels avser det registerenheter, således ett konkret fysiskt objekt, dels äganderätten till sådant objekt.¹² Av sammanhanget framgår vilket som åsyftas. Till fastigheter förekommer tillbehör av olika typer. Dessa kan efter sin karaktär indelas i allmänna fastighetstillbehör, byggnadstillbehör och industritillbehör. De förstnämnda typerna kan förekomma i princip vid alla slag av fastigheter, medan den senare kan förekomma vid fastighet inrättad för industriell verksamhet och lämnas därför i fortsättningen åt sidan. De olika tillbehörskategorierna regleras i FastEgL §§ 2 - 4. Det är att märka att lagrummen i princip anger den fysiska samhörigheten med fastigheten och reglerar därför ej i vilken utsträckning rättigheter utgör fastighetsåtföljder.

Till allmänna fastighetstillbehör hör byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning, som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk. Vidare är byggnad eller annan anläggning, som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastigheten och icke hör till den fastigheten där den finns, tillbehör till den härskande fastigheten. Av vad som ovan framgår är den förstnämnda kategorin lätt att avgränsa och det fysiska sammanhanget skapar en presumption för att det utgör tillbehör till fastigheten. Förutsättningen för att föremålet skall vara tillbehör är således kravet att vara uppfört på fastigheten och vara avsett för stadigvarande bruk, härigenom undantages transportabla skjul och bodar som exem-

11. Exempel på de senare är områden enligt bilag C i fastighetsregistret.

12. Se Westerlind, 1967, s 83, Undén, Ö, 1966, Svensk Sakrätt I, Lös egendom, femte upplagan, s 13 - 15, se även Hafström, 1967, s 6 som ger ytterligare en definition av fastighet-fast egendom såsom utgörande i princip kvotdel av by.

pelvis användes under byggnadstiden.¹³

Något ovillkorligt krav på att byggnaden skall vara fast förbunden med marken föreligger icke, vilket överensstämmer med tidigare rättspraxis.¹⁴ Således är exempelvis en ovanpå marken placerad garage- eller förrådsbyggnad tillbehör till fastigheten även om den med lätthet skulle kunna flyttas bort. Något krav på att byggnaden eller anläggningen skall vara färdigställd och kunna brukas för avsett ändamål föreligger ej heller.¹⁵ Detta innebär således att en under uppförande varande byggnad utgör tillbehör till fastigheten. Under tillbehörsbegreppet faller även murar av olika slag, såsom stödmurar och prydnadsmur, ävensom brunnar och ledningar utanför byggnaden likaså stängsel och häckar som förekommer på fastigheten.

Den andra kategorin av allmänna fastighetstillbehör, d.v.s. byggnad eller anläggning på annans grund har i förevarande sammanhang icke så stor betydelse. Det är dock att beakta att här framträder icke det direkta fysiska sammanhanget i och med att anläggningen befinner sig utanför dess område. För att tillbehörsegenskapen skall föreligga fordras således att anläggningen uppförts eller tryggats genom servitut och icke tillhör den tjänande fastigheten.¹⁶ Härvid bör observeras att vissa komplikationer kan uppstå då anläggningen har mer än en härskande fastighet. I de fall då de härskande fastigheterna gemensamt låter utföra anläggning och den framdrages på den tjänande fastigheten, torde den vara att anse som tillbehör till samtliga fastigheter med visst andelstal för envar av dem.¹⁷ Vidare bör beaktas att i de fall då anläggningen betjänar förutom en eller flera härskande fastigheter

13. Se Westerlind, 1967, s 89 och SOU 38, 1947, s 86.

14. Se NJA 1925 s 317 i vilket rättsfall ovanpå marken placerad oljecistern, som kvarhölls endast av sin egen tyngd, förklarades utgöra tillbehör till fastigheten.

15. Jfr. Westerlind not 35 ang. nya lagberedningens bet. 1892 s 32 "alla genom människohand å jord medelst timring, murning eller på annat därmed jämförligt sätt uppförda konstruktioner."

16. Se Westerlind, 1967, s 100 och SOU 25, 1960 s 66 och jfr. SOU 38, 1947 s 88 f.

17. Se Westerlind, 1967, s 100. Se även Walin, G, 1948. Några synpunkter på lagberedningens förslag till jordabalk I, SvJT s 403 f.

även betjäna och som delägare ingår den fastighet på vilken anläggningen, t.ex. centralantenn är utförd, anläggningen förlorar sin karaktär av tillbehör till fastigheten och är att hänföra till lös egendoms natur.¹⁸

Som synes kan här uppstå ganska svårlösta problem huruvida anläggningen är tillbehör till fastigheten eller är lös egendom. De nu skisserade förhållandena kan uppträda exempelvis vid gruppbebyggelser, som för gemensamt bruk för fastigheterna förses med centralantennanläggningar, vatten- och avloppsanläggningar och liknande och anläggningen icke tryggas på annat sätt än genom servitut. (Frågan kommer att behandlas nedan under 5.7 Gemensamhetsanläggningar).

Den andra typen av tillbehör, byggnadstillbehör, (FastEgL § 3) anger att till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna. Såsom typiska byggnadstillbehör omnämnes fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme etc. Vidare anges i en uppräkningslista för vilka typer av lokaler olika tillbehör, vilka i regel är att anse såsom byggnadstillbehör. För bostad anges bl.a. badkar och annan sanitetsanläggning samt maskin för tvätt eller mangling. Uppräkningen är icke uttömmande utan anger endast typiciteten av tillbehörskategorin. Det avgörande är huruvida det aktuella tillbehöret är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden, således en inre samhörighet mellan föremål och byggnad men det räcker dock icke, utan byggnaden skall även ha blivit försedd med detta. Huruvida en sak är tillbehör eller ej skall bedömas objektivt och således bortse från ägarens syfte då föremålet anskaffades.¹⁹ Således blir exempelvis persienner, fast installerade diskmaskiner och heltäckningsmattor byggnadstillbehör. Gränsfall kan dock uppkomma t.ex. vid heltäckningsmattor, som är löst utlagda eller fästade med tape. I de fall där annan golvbeläggning förekommer under, torde dessa räknas som lös egendom. Vidare torde mindre tvättmaskiner och manglar i exempelvis villor kunna hänföras till

18. Se Westerlind, 1967, s 100 i.f.

19. Se Westerlind, 1967, s 103 ff och SOU 38, 1947, s 95.

lös egendom i synnerhet om de saknar fast anslutning.²⁰ Det avgörande huruvida en sak eller ej skall hänföras till tillbehörsbegreppet torde vara huruvida en ny ägare till denna, med samma användningssätt som tidigare, kan nyttja denna utan ifrågavarande sak eller har bruk för denna vid nyttjande av lokalen. Enligt departementschefens uttalande är standardutrustning i nybyggen av genomsnittslig typ direkt att hänföra till tillbehör.²¹ Med hänsyn till utvecklingen medför detta att en utökning av tillbehörskategorin kan ske genom en genomsnittslig standardökning i nybyggda hus.

I detta sammanhang bör påpekas att reservdel och dublett icke utgör tillbehör till byggnad. Detta får dock ej föranleda den uppfattningen att exempelvis tre stycken nycklar till en ytterdörr skall falla under denna regel, då ifrågavarande antal utgör det normala antalet till ett lås av denna typ.

Som tidigare framgått anger lagtexten kategoriskt vad som är fast egendom och tillbehör till denna och den träffar således även föremål som är i annans ägo. I FastEgL § 5 regleras de fall då vad som utgör tillbehör tillförts fastigheten av annan. Här anges att föremål, som annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten, icke hör till denna om föremål och fastigheten icke kommit i samma ägares hand. Detta medför således att en byggnad, som ägs av annan än fastighetsägaren är av lös egendoms karaktär.²² Likaså om någon annan tillför fastigheten föremål, vilka icke överlåtits till fastighetsägaren är dessa lös egendom.

Tillika uppkommer frågan när egendom förlorar sin karaktär av tillbehör till fastigheten. Rent principiellt kan sägas att denna upphör när egendomen definitivt skiljts från fastigheten (FastEgL § 8). Någon överlåtelse synes ej erfordras utan det definitiva avskiljandet torde i och för sig vara tillräckligt. Detta innebär således att det tillfälligt nedtagande för re-

20. Se Westerlind, 1967, s 111.

21. Se Westerlind, 1967, s 111.

22. Se Westerlind, 1967, s 137 och Undén, 1966, s 125.

paration eller liknande icke medför att föremålet förlorar sin karaktär av tillbehör.²³ Således kan under pågående byggnation tillbehör som tillfälligt demonterats, exempelvis radiatorer för målning eller fönster för glasning icke förlora sin karaktär av tillbehör även om de skulle avlägsnas från denna. I sammanhanget bör påpekas att äganderättsförbehåll till föremål som tillförts fastigheten som fastighetstillbehör eller byggnadstillbehör icke blir gällande mellan parterna (FastEgL § 6). Även om föremålen därefter avskiljes från fastigheten så att det ej längre utgör tillbehör till denna blir äganderättsförbehållet utan verkan.²⁴

Som tidigare nämnts gäller i stort samma regler vid överlåtelse av tomträtt, som vid överlåtelse av fast egendom. Det bör därför observeras att FastEgL § 7 ger vissa speciella regler beträffande byggnad, stängsel eller annan anläggning på området som besväras av tomträtt. Dessa tillhör ej fastigheten även om de tillhör fastighetens ägare. Tomträtten och på fastigheten varande byggnader behandlas således som ett fristående objekt skilt från äganderätten till fastigheten.

Sammanfattningsvis kan fast egendom sägas vara en fastighet med därpå uppförda byggnader, murar och andra anläggningar och till dessa hörande tillbehör, som är ägnade till stadigvarande bruk för byggnaden eller del därav. Vidare skall marken och därpå uppförda anläggningar vara i samma ägares hand.

Som tidigare nämnts kommer FastEgL att ingå som del i jordabalken. §§ 2 - 8 kommer att utgöra 2 Kap., "Tillbehör till fastighet", medan § 1 kommer att utgöra § 1 i 1 Kap., "Fastighet och dess gränser". Ordalydelsen är i det närmaste identisk, de förändringar som har skett är av helt redaktionell karaktär.

3.1.3 Överlåtelsens form och villkor.

"Köp, skifte och gåva skola skriftligen ske med tvägg manna vitt-

23. Se Westerlind, 1967, s 106 och 166 och SOU 38, 1947, s 109.

24. Se SOU 25, 1960, s 70 och jfr SOU 38, 1947, s 115.

ne, och de villkor däri sättas, varå samma köp skifte eller gåva sig grundar,...." Detta stadgande GJB 1:2 st 1 anger något om vilka krav som enligt gällande rätt ställs på ett köpeavtal om fast egendom.²⁵

Således fordras skriftlig form för att ett giltigt köpeavtal skall komma till stånd. Då försäljning sker genom fullmäktig skall fullmakten enligt GJB 10:1 vara skriftlig, men något krav på bevitning av denna föreligger icke. Något krav på skriftlig fullmakt för att köpa fast egendom erfordras däremot ej.²⁶ Ursprungligen skedde fastighetsköpet enbart med en handling av köpebrevs karaktär, men redan i slutet på 1700-talet tillkom bruket med två köpehandlingar, ett köpekontrakt, som är den grundläggande urkunden och ett köpebrev, som har karaktär av slutlig avhändelshandling.²⁷ Numera är bruket av dubbla köpehandlingar nästan allena-rådande även om i enklare fall enbart en handling användes. Parternas underskrifter av köpekontraktet har icke alltid upprätthållits i rättspraxis. Således har rättspraxis fastslagit att köpehandling utan köparens underskrift är giltig.²⁸ Normalt undertecknar endast säljaren köpebrevet vari han även kvitterar köpeskillingen. Ej heller har kravet på bevitning upprätthållits strikt i rättspraxis utan fastighetsköp utan eller med endast ett vittne har godtagits.²⁹

Jämför vi JB regler i dessa avseende finner vi i 4:1 att kravet på skriftlig form upprätthålles och att såväl köpekontrakt som köpebrev, 4:2, skall underskrivas av både säljare och köpare. Något krav på bevitning har icke upptagits, men med hänsyn till

25. I det följande förkortas jordabalken i 1734 års lag med beteckningen GJB och den nya jordabalken betecknas JB.

26. Se Vahlén, 1968, s 51 och SOU 38, 1947, s 146 och där åberopade rättsfall NJA 1920 s 536.

27. Se Hafström, 1968, s 23 ff.

28. Se Vahlén, 1968, s 74 och Prop 20, 1970, del B1 s 124.

29. Se Vahlén, 1968, s 75 och under not 10 angivna rättsfall och NJA 1966, s 35 angående obevitnad köpehandling rörande fast egendom.

lagfartsansökan, varom nedan kommer att redogöras, torde bevittning även i framtiden att vara vanlig. Någon speciell form för utformning av fullmakt har icke föreskrivits. Det ligger dock i sakens natur att skriftlig fullmakt, med hänsyn till att båda parter skall underteckna handlingarna, kommer till användning även i fortsättningen. Detta utesluter dock icke att annan fullmaktsform kan användas.

Under formkravet faller även köpevillkoren, vilket ursprungligen endast torde ha omfattat köpeskillingen, men utvecklingen fram till början av 1800-talet har lett fram till den tolkningen att med köpevillkoren avsågs samtliga villkor, som hade betydelse för köpet, skulle upptagas i köpehandlingen för att bli gällande. I SOU 38, 1947, har gällande rätt tolkats enligt denna traditionella ståndpunkt, vilket emellertid Vahlén (1968) framhåller icke överensstämmer med rättspraxis.³⁰

Även om formkravet vid fastighetsköp bör antagas generellt omfatta de fullständiga villkoren, kan i avtalet ingå moment, som är helt fristående från fastighetsköpet och således därför icke behöver omfattas av skriftkravet. Det är därför av betydelse att särskilja dessa moment från fastighetsköpets formkrav. Således kan det förekomma två typer av avtal vid sidan om själva fastighetsköpet. Den ena typen, biavtal, har tidigare definierats. Denna avtalstyp omfattas således principiellt av fastighetsköpets formkrav då det utgör ett oskiljaktigt moment till fastighetsköpet. Som typexempel kan nämnas entreprenad i samband med köp av fast egendom. Den andra typen, sidoavtal, är avtal som är helt fristående från fastighetsköpet som sådant och brukar ingås utan samband med fastighetsköp t.ex. köp av lösöre. Denna senare typ omfattas icke, med hänsyn till sin fristående karaktär av fastighetsköpets formkrav. Det bör observeras att doktrinen och rättspraxis icke klart skiljt på dessa båda typer utan beteckning sidoavtal har omväxlande an-

30. Se även Prop 20, 1970, del B1, s 142 ff vari departementschefen ansluter sig till Vahléns uppfattning. Undén, Ö, 1969, Svensk Sakrätt, II, Fast egendom, Förra avdelningen, sjätte upplagan, s 105 if, 106, synes närmast ansluta sig till lagberedningens tolkning.

vänts med biavtal.³¹ I rättspraxis har ett stort antal formlösa biavtal godkänts. Formkraven har endast upprätthållits strikt beträffande tre typer av biavtal. Dessa är återgångs- och hävningsvillkor till förmån för säljare, utfästelser om fastighetens skick eller storlek, samt utfästelse om att köparen skall erlägga ytterligare belopp till säljaren vid framtida försäljning av fastigheten.³² Rättspraxis har således intagit en liberal inställning till formkravet vid köp av fast egendom. I stort sett har detta, utöver de tre tidigare nämnda typerna av biavtal, endast upprätthållits bara i de med hänsyn till lagfarten viktigaste delarna av säljarens överlåtelseförklaring.³³

I JB har såväl en skärpning som en uppmjukning skett av formkraven. Utöver de ovillkorliga krav som tidigare nämnts beträffande säljarens och köparens underskrifter upptar 4:1 att köpeskillingen skall angivas och handlingen innehålla förklaring att fastigheten överlåtes på köparen. I de fall lös egendom ingår i köpet räcker det att gemensam köpeskillning anges. Köp som icke uppfyller föreskrifterna är ogiltiga. Här finner vi att då det gäller köpeskillning, lagen innebär en skärpning av rättspraxis. Således har formlösa biavtal om annan köpeskillning än den i köpehandlingarna angivna tidigare godtagits i rättspraxis.³⁴ Något ovillkorligt krav på att köpeskillingen skall vara fixerad till ett visst belopp föreligger icke. Lagrådet anser att det räcker att den är beräkningsbar t.ex. angivet belopp i kr/m² för ett till läge och gränser bestämt område, som skall utbrytas genom fastighetsbildning eller att köpeskillingen kan fastställas genom tolkning av avtalet.³⁵

31. Se ex. Prop 20, 1970, del A, s 211, del BI, s 143.

32. Se Vahlén, 1968, s 92 och Prop 20, 1970, del BI, s 143. Se också NJA 1953 s 570 och jfr 1962 s 641, NJA 1949 s 91 och jfr 1931 s 209 II och NJA 1968 A 17 och jfr 1950 s 510, även Rodhe, K, 1956, Obligationsrätt, § 37 vid not 90, 91.

33. Prop 20, 1970, Del BI s 143.

34. Se NJA 1921 s 636 och Vahlén, 1968, s 88.

35. Se SvJT, 1966, rf s 54 och Prop 20, 1970, Del A s 210 och Del BI s 150.

Något förbud för uppdelning av köpeskillingen då köpet även omfattar lös egendom föreligger icke. Ett typiskt sådant förhållande är exempelvis köp och entreprenad. Regelmässigt följs här de angivna formkraven. Man frågar sig vilka problem som kan uppstå vid en eventuell uppdelning av köpeskillingen. Formkravet gäller först och främst endast den fasta egendomen. Ett avtal beträffande den lösa egendomen är i och för sig gällande mellan parterna utan att något formkrav behöver iakttagas. Om köpeskillingen är gemensam för den fasta och lösa egendomen synes tveksamt om vad som bör gälla om köpeskillingens fördelning göres felaktig. Klart är emellertid, att om fördelning är uppenbart felaktig, fyller köpehandlingen ej formkraven på köpeskillingens angivande och är av denna anledning ogiltig. Vad det sedan gäller avtalet beträffande den lösa egendomen synes även detta till följd av förevarande samband mellan avtalet bli ogiltigt. Ett tvång för ena parten att i detta läge vidbliva ena avtalet synes strida mot tro och heder enligt AvtL § 33. Även med hjälp av förutsättningsläran synes ogiltighet av avtalet inträda, då för parterna den gemensamma förutsättningen torde vara att avtalet skulle betraktas som en enhet. Om den ena delen av avtalet häves på grund av formbrist synes förhållanden vara sådana att medkontrahenten måste ha insett att andra parten handlat under nämnda förutsättning och lagt sådan vikt vid sambandet att om saken kommit på tal icke skulle företagit rättshandling eller intagit förbehåll i avtalet om det helas hävande.³⁶ I detta sammanhang bör också erinras om AvtL § 34 då risk kan uppstå att godtroende tredje man förvärvar det icke formfordrande avtalet och avtalet härigenom blir bindande för andra parten. Någon olägenhet att underlåta uppdelning av köpeskillingen och på så sätt eliminera risken för avtalets ogiltighet, föreligger icke då parterna på annat sätt kan skaffa sig bevis om egendomens värde, i de fall så är erforderligt ur lagfarts- eller beskattningssynpunkt, vilket torde vara de vanligaste orsakerna till att en uppdelning företages.

36. Se Almén, T., Eklund, R, 1963, Lagen om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, åttonde upplagan s 131.

Se även Adlercreutz, A, 1966, Avtalsrätt I, s 118 ff, 130 och Rodhe, 1956, vid § 37 not 80.

I JB 4:3 upptages ytterligare villkor, som måste upptagas i köpehandlingen för att bli gällande, dessa är:

1. Förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor.
2. Säljaren ej skall bära hemulsansvar.
3. Köparens rätt att överlåta, inteckna eller upplåta rättigheter i fastigheten inskränks.

Av dessa skall endast pkt 1 och 3 behandlas. I svensk rätt har sedan länge gjorts en uppdelning i suspensiva, uppskjutande, villkor och resolutiva, upphävande, villkor. Det har emellertid visat sig svårt att dra en klar gräns mellan de båda typerna av villkor. GJB 1:2, st 2 stadgade i förbud mot resolutiva villkor från säljarens sida men suspensiva villkor har ansetts tillåtna.³⁷

Villkorliga köp behandlas i JB 4:4-6. Huvudregeln är att ett villkor varav köpet är beroende av, icke är gällande mer än två år. Har längre tid avtalats är köpet ogiltigt och har ingen tid angivits anses tiden vara två år. Från huvudregeln göres ett antal undantag. Det viktigaste är att förvärvets fullbordan eller bestånd göres beroende av köpeskillingens erläggande. Detta skall anses vara fallet om i köpehandlingen angivits att köpebrev skall utfärdas. Således kan äganderätten hållas svävande längre än två år då detta beror på köpeskillingens erläggande. Vidare göres undantag då köpet avser en del av fastighet, 4:7-9, och dess fullbordan är beroende av om fastighetsbildning kan ske, samt villkor som grundas på bestämmelser i lag.³⁸ Genom ifrågavarande stadgande upphäves gränsdragningsproblemen vad det gäller de resolutiva och suspensiva villkoren. Av vikt är vidare att beakta ett villkor eller förbehåll enligt 4:3 som upptagits i köpekontraktet måste upptagas i köpebrevet då detta utfärdas för att detta fortfarande skall kunna göras gällande. Detta innebär således att säljaren icke kan häva köpet på grund av bristande be-

37. Resolutiva villkor var otillåtna vid köp och byte, däremot ej vid gåva. Se Prop 20, 1970 Del BI s 153 och Vahlén, 1968, s 113 ff.

I "Lag 20 juni 1924 om återköpsrätt till fast egendom" tillkommer dock återköpsrätt kronan och kommun.

38. Ex Jordförvärvslag 14 maj 1965, Förköpslag 8 december 1967, Lag 30 maj 1916 om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom...

talning sedan köpebrev utfärdats. Däremot kvarstår hävningsrätten, som beror på andra tillåtna villkor om dessa intages i köpebrevet och faller inom tvåårsgränsen. Inskränkningar i köparens rätt att förfoga över fastigheten blir ej heller gällande mot tredje man eller mellan parterna om det ej intages i en senare utfärdad handling.³⁹ Något hinder att kräva ett fullgörande av andra avtalsklausuler i den grundläggande handlingen, som regel köpekontraktet, föreligger således ej. Även om exempelvis köpebrev utfärdats innan hela köpeskillingen erlagts föreligger inget hinder att säljaren väcker talan om dess utfående.⁴⁰

3.1.4 Felbegreppet vid fastighetsköp.

Som regler om fel vid fastighetsköp betecknas de regler enligt vilka köparen äger framställa anspråk mot säljaren med anledning av fastighetens egenskaper i vidsträckt mening. Således inrymmer under felbegreppet alla förhållanden, som kan påverka fastighetens värde och användbarhet.⁴¹

I doktrinen har man sökt uppdelna felen i två huvudkategorier, ABSTRAKT (eller objektivt) fel, vilket innebär avvikelse från normal standard. KONKRET (eller subjektivt) fel, vilket avser avvikelse från avtalad standard.⁴² En annan, speciellt inom fastighetsrätten, vanlig indelning är uppdelning efter felets faktiska innebörd. Härvid skiljs mellan RATTSLIGT FEL, vilket innebär att köparens möjligheter att råda över fastigheten är begränsad t.ex. på grund av att säljaren icke var rätt ägare, fastigheten har för hög in-teckningsbelastning eller är belastad av andra rättigheter utöver vad som förutsatts vid försäljningen.

RADIGHETSFEL, vilket kan betraktas som en undergrupp till de rättsliga felen. Rådighetsfel föreligger då köparens rådighet över fastigheten är begränsad av offentlig myndighets beslut.

39. Se Prop 20, 1970, Bil B1 s 162.

40. Se Prop 20, 1970, Bil A, s 212.

41. Hellner, J, 1965, Köprätt, s 119.

42. Prop 20, 1970, Del B1 s 183.

T.ex. byggnaden är uppförd utan byggnadslov eller i strid mot nämndens föreskrifter eller myndighet har på annat sätt beslutat om inskränkningar av rådigheten eller meddelat föreskrifter gällande fastigheten.

FAKTISKT FEL kan sägas vara fel i fastighetens fysiska beskaffenhet, exempelvis byggnaderna var angripna av röta, ohyra eller liknande.⁴³

Enligt gällande rätt, sådan den utformats av rättspraxis, har fastighetssäljaren ett mera begränsat ansvar än säljaren av lös egendom. På grund av fastighetsköpets karaktär av formalavtal har säljarens ansvar i huvudsak varit inskränkt till vad som angivits i avtalet. Säljaren har i princip därutöver endast fått bära ansvaret för rättsliga fel⁴⁴ och för rådighetsfel i den omfattning han haft kännedom om detta och underlåtit att upplysa köparen därom.⁴⁵ Vad det gäller faktiska fel har säljarens ansvar varit inskränkt till att gälla till vad som blivit klart infört i köpehandlingen och omfattats av köpets formkrav. Endast några få undantag härifrån förekommer, vilka kommer att redogöras för nedan.⁴⁶ Om säljaren lämnat medvetet oriktiga uppgifter eller svikligen förtegat uppgifter om fel i fastigheten av väsentlig betydelse har han enligt allmänna avtalsrättsliga regler dock fått bära ansvaret därför. Grundtanken synes vara att fastigheten säljes i befintligt skick och säljaren icke velat binda sig för mera än vad köpeavtalet angivit. För fastighetsköparens del har således uppställts en mera vittgående undersökningsplikt än vad som är fallet vid lösöreköp. Köparen har genom den vidsträckta undersökningsplikten även fått bära ansvaret i de fall där undersökning icke varit möjlig och därigenom själv fått svara för dolda bristfälligheter i den köpta fastigheten i de fall där svek icke ligger säljaren till last.

43. Jfr även Rodhe, 1956, § 22 vid not 2 - 46, som betecknar fel som en för borgenären ogynnsam avvikelset.

44. Se Vahlén, 1968, s 168 ff.

45. Se Vahlén, 1968, s 180 ff och Prop 20, 1970, Del BI s 204 och där anmärkta rättsfall.

46. Se Vahlén, 1968, s 186 ff och Prop 20, 1970, Del BI s 206.

Av nedanstående kortfattat refererade rättsfall framgår säljarens inskränkta ansvar för fastighetens skick.

NJA 1908 s 153. Köpare av fastighet med därpå uppförd villa yrkade att säljaren måtte ersätta de kostnader som förorsakats av att åtskilligt trävirke varit angripet av hussvamp. TingsR:n biföll, i sin av HovR:n fastsällda dom, med motiveringen att säljaren icke var fri från ansvarighet för skadan även om fastigheten sålts i befintligt skick. HD lämnade däremot köparens talan utan bifall. Majoriteten (4 Just.R) anslöt sig till den av N Rev. anförda motiveringen, att säljaren i köpekontraktet icke gjort någon utfästelse beträffande byggnadsmaterialet och det ej heller visats att säljaren vid köpet ägt vetskap om förhållandet. Vidare åberopades att även om säljaren fick anses iklätt sig ansvar för att byggnaden varit uppförd enligt vissa i kontraktet omförmälda ritningar, utredning saknas om och i vad mån frånvaron av blindbotten oberoende av golvfyllningens beskaffenhet bidragit till ifrågavarande skada.

NJA 1918 A 240. Köpare av fastighet vars boningshus var starkt angripen av röta ansågs ej berättigad att häva köpet eller skadestånd härför då någon utfästelse om fastighetens skick icke gjorts i köpekontraktet. Detta trots att en av säljarna haft vetskap om felet och trots detta uppgivit att huset var "friskt".

NJA 1931 s 208 II. Vid uppförande av radhus på förut obebyggt område hade till följd av bristande kännedom om undergrundens beskaffenhet använts olämplig grundkonstruktion. En av tomterna hade sedan grundläggningsarbetet avslutats sålts under i köpekontraktet intagen bestämmelse att säljaren skulle färdigställa byggnaden. Köparen yrkade återgång av köpet samt hävning med anledning av inträffade kraftiga skador. Domstolarna ogillade enhälligt köparens talan. Som skäl anfördes att vid tiden för köpets ingående var grundläggningen avslutad och köpekontraktet innehöll icke någon utfästelse rörande grundens beskaffenhet samt att säljaren, så vitt visats, icke haft vetskap om olämpligheten av den använda grundkonstruktionen.

NJA 1934 A 66. HovR:n fann att utfästelse i köpekontrakt att avträda fastighet i fullt färdigt skick endast kunde anses innebära ett åtagande att avlämna byggnaden i det skick den befann sig vid köpeavtalets ingående sedan då återstående arbeten utförts. Då vid avtalets ingående arbeten med grundmurar, dränering och stuprör var utförda och säljaren icke ägt kännedom om det mindre ändamålsenliga byggnadsarbetet var säljaren icke ansvarig för nämnda fel. Däremot utdömdes ersättning för avsaknad av spjäll till fem eldstäder.

NJA 1939 s 183. Fastighetsköparen hade i samband med köpet betingats sig att säljaren skulle färdigställa den påbörjade byggnaden i färdigt skick enligt upprättad beskrivning. Köparen förde talan om hävning av köpet, alternativt prisnedsättning, då byggnaden vid verkställd besiktning bl.a. funnits vara skevt uppförd, evakueringsystemet underhålligt och målningsarbetet bristfälligt. RR:n ansåg icke hävningsrätt föreligga men utdömde skadestånd då byggnaden var behäftad med betydande fel särskilt beträffande evakueringsystemet och målningsarbetet. HovR ansåg hävningsanledning föreligga men ogillade skadestånd. N Rev ville fastställa HovR:ns dom. HD:s majoritet (6 Just.R) uttalade att särskilt med hänsyn till de förhandlingar som lett till köpets avslutande, köpekontraktets bestämmelser borde tolkas så att säljaren utfäst att byggnaden, som var under uppförande, i färdigt skick åtminstone skulle uppfylla i orten sedvanliga anspråk på god byggnad med hänsyn till ortens krav. Felen berättigade dock icke köparen att häva avtalet men säljaren förpliktigades att ersätta till följd av felen liden skada. (En dissident anförde att då byggnadens stomme var vid köpekontraktets upprättande i huvudsak färdig och i kontraktet gjorda utfästelser icke ha avseende å det förhållandet att byggnaden sedermera befunnits skevt uppförd. Av denna anledning var köparen icke berättigad till skadestånd härför. De övriga felen ansågs däremot grunda rätt till skadestånd).

NJA 1946 A 224. Köpare av fastighet med därpå uppförd villabyggnad framställda anspråk på ersättning då byggnadens ytterväggar hade mindre tillfredsställande konstruktion och till följd därav icke var tillräckligt värmeisolerade. HR:n fann att säljaren vid

köpeavtalets ingående haft vetskap om felet och med hänsyn till dess art och omständigheter i övrigt ålegat säljaren att upplysa om felet vilket underlåtit. Ersättning motsvarande kostnad för felets avhjälpande utdömdes. Domen fastställdes av HovR:n. HD:s majoritet (3 Just.R) gillade däremot N Rev:s hemställan att lämna köparens talan utan bifall, då säljaren icke i köpehandlingarna lämnat någon utfästelse avseende byggnadens beskaffenhet och omständigheterna i övrigt icke var sådana att säljaren likväl var skyldig att ersätta köparen. Minoriteten (2 Just R) ansåg att felet var sådant att det icke skäligen kunnat upptäckas av köparen samt omständigheterna sådana att säljaren, som haft kännedom om felet, bort upplysa köparen därom, varför säljaren borde ersätta köparen i omnämnt avseende.

NJA 1948 A 92. Då säljare av fast egendom på förfrågan av köparen lämnat felaktiga uppgifter beträffande värmepannans skick och vatteninträngning på källargolv fann HD, att trots fastigheten sålts i befintligt skick säljaren skyldig att ersätta köparen för kostnaderna för iordningställande av värmepanna och golv.

NJA 1951 s 277. Säljare har ej ansetts skyldig till prisnedsättning då arealuppgift i auktionsannons var felaktig. Även om auktionsprotokollet hänvisade till annonsen ansågs detta icke mot avfattningen av köpehandlingarna föranleda att säljaren skulle svara gentemot köparen för arealens riktighet.⁴⁷

NJA 1961 s 137. Något år efter köp av en fastighet befanns huvudbyggnaden, som var uppförd av timrat virke med utvändig brädfordring, kraftigt angripen av husbock. Köparen yrkade ersättning av säljaren med påstående att säljaren känt till angreppen och oakttat fastigheten sålts i befintligt skick det hade ålegat säljaren att upplysa om förhållandet. HR:n biföll köparens talan. HovR:n ogillade, med ändring av HR:s domslut, köparens talan med motiveringen att visserligen säljaren känt till förekomsten av husbock men haft den uppfattningen att byggnaden kunde saneras för en ringa kostnad. HD fastställde med upphävande av Hov:Rns dom HR:ns domslut. HD ansåg att säljaren, även om han icke haft felets

47. Jfr 1949 s 259 angående arealuppgifter till köpekontraktet fogad specifikation.

verkliga innebörd klar för sig haft anledning att misstänka att skadorna var av allvarlig beskaffenhet och i vart fall fanns risk för allvarliga skador. Med hänsyn härtill och felets art hade det ålegat säljaren att fästa köparens uppmärksamhet på angreppen, vilket han underlåtit. På grund av omständigheterna (huset nymålat) kunde det ej läggas köparen till last att han ej själv upptäckt felet vid undersökning av fastigheten. Skyldighet ålägg följlaktligen säljaren, oaktat fastigheten sålts i befintligt skick, att ersätta köparen i omnämnt hänseende.

Som framgår av rättsfallsöversikten har säljare med undantag av NJA 1961 s 137, där abstrakt fel förelåg, icke ansetts ansvarig för faktiska fel där utfästelse icke förelegat och svek ej varit vid handen. I 1934 och 1939 års fall, som båda gällde köp och entreprenad, har någon utfästelse om byggnadens skick vid avtalslutet icke givits. Vad det gäller 1939 års fall synes bristfälligheterna beträffande målningsarbetet vara att hänföra till entreprenaden. Då det gäller den skeva byggnaden, har skevheten, såsom dissidenten i sitt votum framhåller, funnits vid avtalslutet men av HD:s domskäl kan slutsatsen dragas att den intolkat en utfästelse i avtalet att byggnaden "... i färdigställt skick uppfylla åtminstone i orten sedvanliga anspråk på en god byggnad ...". Vad det gäller evakueringsanläggningen och i 1934 års fall, spjällen, kommer här in politirättsliga synpunkter (utförandet stred mot byggnadsordning resp. brandordning) vilket medför normalt en strängare bedömning av säljaren - entreprenörens ansvar att gällande föreskrifter skall följas och objektivt sett skall egendomen kunna användas på normalt sätt.⁴⁸

Som regel har i de fall då fastighetssäljaren gjorts ansvarig för faktiska fel endast utdömts ersättning motsvarande kostnaden för avhjälpande av felet. Av rättspraxis framgår icke fullt klart huruvida det utdömda beloppet utgör prisnedsättning eller skadestånd i egentlig mening. I regel har detta ingen betydelse då skyldigheten att utgiva värdeersättning konsumerar skyldigheten

48. Se Rodhe, 1956, § 22 vid not 29. Jfr även inom skadeståndsrättens område, Lejman, F, 1966, Uppsatser i civilrätt, 4 särtryck, s 86.

att utgiva skadestånd. Endast i det fall att ett prisfall inträder kan det tänkas att värdeersättningen skulle bli större än skadeståndet. Rättspraxis synes dock gå i riktning mot prisnedsättning⁴⁹. Vad det gäller hävning av avtalet till följd av faktiska fel synes rättspraxis och doktrin här präglas av restriktivitet att använda denna påföljd, möjligen med undantag av vid svek och förfarande som strider mot tro och heder. Orsaken till denna restriktivitet torde bl.a. bero på att fastighetsköpet oftast utgör en omfattande ekonomisk transaktion, vilken icke utom i allvarligare fall skall rubbas.⁵⁰

I jordabalken har fel i fastigheten och dess rättsföljder fått en omfattande och ingående behandling. Det i rättspraxis tidigare strikt upprätthållna formkravet gällande utfästelse om fastighetens skick har uppgivits. Felreglerna har uppdelats efter den i rättspraxis tidigare utmejslade tredelningen, som tidigare omnämnts, i rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel.

Vad det gäller rättsliga fel och rådighetsfel torde icke vara mera att tillägga utöver vad som anförts tidigare. Det bör dock noteras att av lagtexten och förarbeten till 4:18, som behandlar rådighetsfel, säljaren svarar strikt, således oberoende av vetskap om felet. Under rådighetsfel faller ej längre inskränkningar genom direkta lagbestämmelser. Grundtanken är här att var och en är skyldig att själv skaffa sig kännedom om gällande rätt. Under rådighetsfel faller därför endast inskränkningar på grund av myndighets beslut. Köparen har i fortsättningen vid rådighetsfel rätt till prisnedsättning eller häva köpet och dessutom rätt till skadestånd. Hävningsrätten är begränsad till väsentliga fel och förutsättes att talan väcks inom ett år från tillträdet. Givetvis kan hävning ske genom avtal mellan parterna. Då säljaren förfarit svikligt föreligger alltid hävningsrätt och utan tidsfrist. Givetvis förutsätter regelns tillämpning god tro hos köparen.⁵¹

49. Se Rodhe, 1956, § 49 vid not 59, även Vahlén, 1968, s 193.

50. Se Bengtsson, B, 1967, Hävningsrätt och uppsägningsrätt vid kontraktsbrott, § 15.

51. Se Prop 20, 1970, Del A, s 218, Del BI s 203 ff.

4:19 behandlar faktiska fel. I och med formkravet icke längre tillämpas kan en utfästelse eller garanti vara skriftlig eller muntlig. En avvikelse från den givna garantin innebär ett konkret fel, vilket i princip kan vara vilken typ av fel som helst, men garantin torde som regel avse fastighetens fysiska beskaffenhet, nu eller i framtiden, och innebär således ett faktiskt fel. I de fall där en formenlig garantiutfästelse göres, innehåller avtalet också regelmässigt vilka påföljder avvikelsen skall innebära. Då det gäller nyproducerade byggnader begränsas som regel påföljden till att säljaren skall äga rätt att avhjälpa avvikelsen och köparen icke äger rätt till någon ersättning därutöver av något slag. Då § är dispositiv har parterna möjlighet att utforma garantin och därmed sammanhängande åtagande på det sätt de önskar.

Till följd av formkravets uppgivande har även köparens möjligheter att tala på grund av fel i vidsträckt bemärkelse ökat. Fel, kan således föreligga icke enbart till följd av avvikelse från garanti eller utfästelse utan även då fastigheten avviker från vad som kan anses utfäst, eller från vad köparen eljest med hänsyn till omständigheterna haft anledning att räkna med vid köpet. Fråga uppkommer då vad innefattas i uttrycket "kan anses utfäst" och "med hänsyn till omständigheterna haft anledning att räkna med vid köpet"? Utfästelse föreligger då något så när preciserade uppgifter lämnats av säljaren. Ett allmänt lovprisande av fastigheten eller uppgifter i en reklambroschyr torde icke i allmänhet kunna tillmätas betydelse av utfästelse. Vidare bör det också tillmätas betydelse i vilket sammanhang uppgiften lämnas. En uppgift vid en förberedande förhandling torde icke tillmätas samma betydelse som i ett senare stadium, då parten genom viljeförklaring åtagit sig att svara för uppgiftens riktighet. En uppgift som lämnas som upplysning brukar i doktrin ofta betecknas som en enuntiation.⁵²

En principiell viktig fråga är vad som är avvikelse från vad köparen bort räkna med vid köpet, då ingen upplysning eller utfästelse föreligger i ett visst hänseende. Genom sin undersökningsmöjlighet kan köparen trygga sig vad det gäller de synliga

52. Se Rodhe, 1956, § 22 vid not 35.

delarna av fastigheten. Vid dolda bristfälligheter saknas denna möjlighet. Här får säljaren ett utvidgat ansvar i förhållande till gällande rätt på så sätt att han får svara för en bristfällighet om denna är sådan att köparen enligt sakens natur icke bort räkna med denna. I praktiken torde här bli frågan om sådana dolda fel beträffande något som regelmässigt hör till en fastighet av den typ som köpet gäller. Detta innebär att felet kommer att hänföras under det abstrakta felbegreppet. 4:19 uppställer icke något väsentlighetskrav för avvikelser. Enligt lagrådet ligger det dock i sakens natur att ett väsentlighetskrav kommer att upprätthållas i och med avtalet utsträcks att gälla något varom inget avhandlats.⁵³ Väsentlighetskravet torde här, som i allmänhet inom obligationsrättens område, vara att bedöma från den individuella köparens förhållanden.⁵⁴

Vid förekomsten av faktiska fel har köparen enligt huvudregeln rätt till prisnedsättning eller att häva köpet. Hävningsrätt dock endast om säljaren förfarit svikligt eller felet är av ej ringa betydelse. Tillika föreligger rätt till skadestånd om felet avser egenskap som kan anses utfäst eller säljaren förfarit svikligt. Även här skall talan om hävning väckas inom ett år från tillträdet, såvida säljaren ej förfarit svikligt i vilket fall hävning kan ske utan tidsfrist.

3.1.5. Äganderättsövergång m.m.

Liksom vid köp av lös egendom är äganderättsövergången vid fastighetsköp ett huvudproblem inom sakrätten. Avtalets verkningar i obligationsrättsligt hänseende avviker däremot icke nämnvärt för vad som gäller vid förvärv av lös egendom.

Vid fastighetsköp inträder icke omedelbart avtalets fulla rättsverkningar med en gång utan köparens befogenheter över fastigheten kan i princip sägas ske efter en glidande skala från avtalsslutet tills att lagfart är beviljad.

53. Se Prop 20, 1970, Del A, s 221

54. Se Rodhe, 1956, § 37 vid not 71.

Genom köpekontraktets undertecknande anses fastigheten i princip tillhöra köparens bo enligt KL § 27 och UL § 68.⁵⁵ Fastigheten kan således icke tagas i anspråk av säljarens konkursborgenärer under förutsättning att köparen fullgör sina skyldigheter enligt avtalet. Däremot är fastigheten icke skyddad mot säljarens utmätningsborgenärer (UL § 82) förrän lagfart sökts.⁵⁶ Däremot kan den tagas i anspråk av köparens borgenärer. Enligt gällande rätt övergår faran för fastigheten på köparen i och med avtalet. Enligt JB 4:11 skall säljaren stå faran för fastigheten så länge den är i hans besittning, dock med undantag vid dröjsmål från köparens sida.⁵⁷ Avtalsslutet är även av betydelse ur realisationsvinstbeskattningsynpunkt då denna tidpunkt skall räknas som tidpunkt för förvärvet. Köparen är vidare behörig att överlåta fastigheten eller upplåta begränsande sakrätter i denna även om att söka och erhålla vilande lagfart.

Utfärdande av köpebrev medför att säljaren avsäger sig rätten att häva avtalet på grund av bristande betalning. Övriga hävningsförbehåll, som intagits i köpebrevet är dock gällande i omfattning som tidigare nämnts. I och med köparen erhållit köpebrev kan han erhålla lagfart å fastigheten. Tidpunkten för lagfartsfristen räknas från köpebrevets utfärdande.

Tillträdet har icke några större sakrättsliga verkningar. Genom tillträdet blir köparen legitimerad att uppbära avkastningen av fastigheten enligt JB 4:10. Tillträdet medför som tidigare nämnts även att faran för fastigheten övergår till köparen.

Lagfarten medför att köparen erhåller den fulla rådigheten över fastigheten. Gällande rätt är 1875 års Lagfartsförordning som upphör att gälla i samband med att JB träder i kraft. Lagfartsfrågor behandlas här i JB Kap 20. Några större principiella förändringar medför detta dock icke. Lagfart skall sökas på fång av fast egendom (Se 1:1 och Kap 2) enligt JB 20:1. Lagfartsfris-

55. Se Undén, Ö, 1969, s 103 och Vahlén, 1968, s 100.

56. Se Olivecrona, K, 1970, Utsökning, sjätte upplagan, s 95 ff.

57. Se Rodhe, 1956, § 42 vid not 4.

ten är tre månader från fånet skedde (nu tre månader i stad och sex månader på landet), JB 20:2. Vid villkorliga köp räknas dock tidpunkten från köpets fullbordan, JB 20:2.1, vilket överensstämmer med gällande praxis.⁵⁸

Som tidigare omnämnts måste såväl köpare som säljare underteckna köpebrevet för att detta skall vara giltigt. JB 20:6 innehåller regler i vilka fall lagfart skall avslås bl.a. det fall att föreskrifterna i Kap 4 icke iakttagas. Här finnes även en generalklausul om att lagfart skall avslås om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt av någon annan grund än som tidigare upptagits i §. Vilande lagfart kan erhållas och skall lämnas i ett flertal fall. Bland de viktigaste torde vara att fångeshandlingen icke är bevittnad. I sådant fall åligger det inskrivningsmyndigheten att underställa säljaren förvärvet, vilken skall väcka talan inom viss tid vid domstol om han anser förvärvet ogiltigt. Om säljaren är gift erfordras även äkta makes tillstånd till överlåtelsen enligt GB 6:4. Om IM förbisett äkta makes tillstånd och beviljat lagfart blir förvärvet bestående om förvärvet ej kländras inom ett år efter det att lagfart beviljades och senast inom tre månader efter det kom till vederbörandes kännedom. Det är att observera att äkta makes tillstånd även är nödvändigt för inteckning i fastigheten. Till följd av inteckningsbeslut tillagts absolut giltighet efter lagkraft vunnet beslut (18:2) kommer GB 4:6 att ändras i samband med JB:s ikraftträdande så att någon rätt för äkta make att tala mot inteckningsbeslut ej längre finns.⁵⁹ Det är att observera att föreskrifterna angående avslag eller vilande lagfart är kategoriska. Om något hinder icke föreligger enligt dessa skall full lagfart beviljas. Det kan i och för sig ifrågasättas om äkta makes tillstånd skulle vara nödvändigt för sökande av inteckning då genom pantbrevsreformen, pantbrevet i sig själv icke medför någon belastning av fastigheten med gäld, utan detta sker först då pantbrevet belånats. Lämpligare och mera i linje med GB 4:6 syfte hade varit äkta makes tillstånd i samband med belåningen

58. Se Prop 20, 1970, Del B2, s 555 ff.

59. Se Prop 20, 1970, Del A, s 241, s 400 och Olivecrona, K 1971, Inteckningsrätten i Jordabalken, s 49.

av pantbrevet.^{59a} I detta sammanhang bör även noteras att rättspraxis icke erfordrar äkta makes tillstånd vid uppdragsförhållanden.⁶⁰

I samband med lagfart erhålles skall stämpelskatt erläggas.⁶¹ Lagfartskostnad utgör 1 % för fysiska personer och 2 % för juridiska personer av fastighetens taxeringsvärde året före försäljningen eller om köpeskillingen överstiger detta lägges köpeskillingen till grund för beräkningen. I och med att ett ovillkorligt formkrav gäller beträffande köpeskillingens angivande i köpehandlingen, är det nödvändigt att på något sätt göra en uppdelningen av denna i de fall då fastigheten köpes under pågående byggnation. Då i annat fall full lagfartavgift får erläggas på hela det belopp, som den ingivna köpehandlingen upptar (§ 9). I två rättsfall från senare tid, NJA 1969 s 42 I, II, fick köparen erlægga lagfart på hela köpeskillingen trots att denna omfattade även annat än fast egendom. I det ena fallet avsåg det lös egendom och i det andra var pågående byggnad icke färdigställd vid köpeavtalets ingående. Någon restitution medgavs icke då intyg om den fasta egendomens värde ingavs i efterhand.

I de fall där uppdelning av den fasta och lösa egendomens värde icke göres i köpehandlingen med hänsyn till risk för eventuell ogiltighet av avtalet, kan den sökande med hjälp av intyg från sakkunnig person styrka värdet av den fasta egendomen i samband med lagfartsansökan. Av intresse i detta sammanhang är två rättsfall från senare tid. I NJA 1966 s 580 ansågs att lagfartskostnad ej skulle utgå för värdet av byggnad i det fall då köparen förvärvat tomtmarken från stad och byggnaden av ett av staden ägt bolag. Motsatt utgång fick ett annat mål (SvJt rf s 17, 1964) där säljaren av marken var en byggmästare och säljaren av byggnaden var ett av denna dominerat bolag.

För säljarens del är det av intresse att beakta möjligheten till

59a Se Olivecrona, K, 1971, Inteckningsrätten i jordabalken, s 55.

60. Se NJA 1948 s 5 och även Beckman, N, 1968, Svensk familjerättspraxis, fjärde upplagan, s 31.

61. Stämpelskatteförordningen 21 maj 1964.

återvinning av lagfartsavgift i de fall då denna erlagts med 2%. Om fastigheten av säljaren överlåtes genom skattepliktigt fång inom 10 år från förvärvet kan säljaren jämlikt § 42 mom 2 erhålla återvinning av halva det tidigare erlagda beloppet. Här bör observeras att i det fall flera fastigheter köpts för gemensam köpeskilling så måste samtliga fastigheter vara försålda inom denna tidpunkt (Se NJA 1970 s 287 II) för att återvinningsrätt skall föreligga. Om särskilda köpeskillingar utsatts för var fastighet kan återvinning erhållas för varje fastighet för sig (Se NJA 1970 s 287 I). Vidare måste hela det nya fånget vara skattepliktigt (SvJT s 454, 1971) vilket icke är fallet för staten och bl.a. för kommun i stor utsträckning.⁶²

3.1.6 Rättigheter som tillhör till fastighet.

Som tidigare nämnts anger icke FastEgL i vilken utsträckning rättigheter utgör tillhör till fast egendom. Då frågan är av betydelse för olika typer av gemensamhetsanläggning skall detta behandlas kortfattat under denna rubrik. De frågor som skall behandlas är servitut och gemensamhetsanläggningar enligt LGA.

Servitut kan vara rättshandlingsservitut, tvångsservitut, vartill kommer ytterligare en grupp som funnits av ålder. De servitut som här är av intresse är rättshandlingsservitut, vilka främst tillkommit genom avtal. Här behandlade servitut regleras av Lag 14 juni 1970 om servitut, (Serv L).⁶³ Jordabalken behandlar servitut i Kap 14 och i samband med dennas ikraftträdande upphör Serv L att gälla. Några genomgripande ändringar medför detta icke. Ändringarna är delvis beroende på det inflytande som rättspraxis utövat på området.

Servitut kan kortfattat definieras som en till tiden obegränsad nyttjanderätt av en del av en fastighet (den tjänande fastigheten) till förmån för en annan fastighet (den härskande fastigheten) (se JB 14:1). Servitutsformen täcker vitt skilda rätts-

62. En överskådlig rättsfallsöversikt finns i SvJT s 449, 1971.

63. Undén, Ö, 1968, Svensk sakrätt II, Fast egendom, senare avdelningen, femte upplagan, s 217

företeelser, vissa står äganderätten nära, andra överensstämmer mera med partiella nyttjanderätter. Servitut kan upplåtas även i tomträtt liksom även sådan kan stiftas till förmån för tomträtt (Serv L § 9 och JB 13:1 st 2). Servitut kan intecknas och vinner på så sätt sakrättsligt skydd. Det utgör en oskiljaktig förening med de fastigheter, som berörs av det och följer normalt med vid överlåtelse av fastigheten även vid exekutiv auktion och kan icke överlåtas på annat sätt än som tillhör till den härskande fastigheten, 14:3.⁶⁴ Servitut får endast avse ändamål, som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten och i de fall den tjänande fastigheten ålägges positiva förpliktelser får dessa icke avse annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitut (Serv L § 2 och JB 14:1). Det senare är ofta en svårlöst fråga och ett flertal olika konstruktioner har kommit till användning för att kringgå förbudet med positiva förpliktelser för den tjänande fastigheten. Det är denna fråga som närmast skall beröras här.

Ursprungligen var servitut tänkt som ett nyttjande av en stadigvarande tillgång på den tjänande fastigheten, jfr det klassiska romerska servitutsrekvisitet "perpetua causa" men har med tiden uppluckrats så att servitut numera även beviljas till förmån för anläggning på den härskande fastigheten som i viss utsträckning även nyttjande av anläggning på den tjänande fastigheten.⁶⁵ Vid gemensamma panncentraler ingår regelmässigt positiva prestationer i form av leveranser av varmvatten, värme m.m. Lagstiftningens inställning till positiva prestationer skapar ganska svårlösta problem då servitutsinteckning begäres. I normalfallet skall ägaren av den tjänande fastigheten, oftast en ekonomisk förening vars medlemmar utgöres av de härskande fastigheterna, svara för underhåll av anläggningen. Detta stöter icke på något problem då underhållsskyldigheter av anläggning kan intecknas som servitut. Vidare skall den tjänande fastigheten normalt sköta

64. Se Undén, 1968, s 221, Hillert, S, 1970, Servitut, provisoriskt kompendium, s 4.

65. Undéns, 1968, framställning på sid 234 torde icke helt återge gällande rättspraxis, jfr Hillert, 1970, s 19 och NJA 1950 s 656, Prop 20, 1970, Del B2 729.

driften och leverera värme och varmvatten till de härskande fastigheterna. Detta innebär positiva förpliktelser för den tjänande fastigheten, vilket icke är tillåtet enligt lagtexten och har underkänts i rättspraxis. Genom att i stället ta bort den positiva prestationen för den tjänande fastigheten och samtidigt ge mottagarna, de härskande fastigheterna, rätt att själv bereda sig tillträde till anläggningen och vidta erforderliga åtgärder ifall ägaren skulle försumma driften, uppnår man samma resultat. Denna negativa formulering har godtagits i rättspraxis. Vidare uppstår problem då anläggningens innehavare skall beredas servitut i de mottagande fastigheterna, som i detta fall blir tjänande. Att direkt ålägga dem att mottaga nyttigheter strider mot skyldigheten till positiva förpliktelser. Även här får man ålägga mottagarna passivitet genom förbud att inrätta egna anläggningar för värme och varmvatten. Även detta förfaringsätt har godtagits av rättspraxis.⁶⁶

Vissa problem uppstår då det gäller att avgöra huruvida en anläggning, som berörs av servitut är tillbehör till den härskande fastigheten enligt FastEgl § 2 eller är lös egendom. Frågan har berörts tidigare.

Servitut kan som tidigare nämnts endast upplåtas i fastigheter med vissa undantag. En och samma fastighet kan icke uppträda som både härskande och tjänande fastighet till samma nyttighet, jfr 14:2. Detta hindrar icke att den härskande och tjänande fastigheten kan vara i samma ägares hand liksom att servitut kan upplåtas genom ensidig förklaring.⁶⁷

Genom LGA 1966 har givits en möjlighet att bättre tillgodose behovet av anläggningar för gemensamt behov av stadigvarande betydelse för en grupp fastigheter. Praktiskt alla typer av anläggningar kan komma till stånd genom detta. Tidigare har lagen icke varit tillämplig på anläggningar för vattenförsörjning och avlopp men genom lagändring blir den emellertid även tillämplig på sådana anläggningar,

66. Se NJA 1954 s 166 och Hillert, 1970 s 9 ff, även Prop 20 1970, del B2 s 731.

67. Se Prop 20, 1970, Del B 2 och Undén, 1968, s 229.

som faller utanför lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Utanför lagen faller dessutom anläggningar som enligt särskilda bestämmelser skall prövas av domstol eller annan myndighet.

I anläggningen kan, förutom de fastigheter vars ägare är ense därom, även ägare till andra fastigheter tvingas att deltaga om detta yrkas av annan fastighetsägare. Likaså kan annan ägare till fastighet kräva att få ingå i gemensamhetsanläggningen mot de övrigas bestridande, om det är av synnerlig vikt för fastighetens ändamålsenliga nyttjande. De fastigheter som anslutes till anläggningen svarar gemensamt för anläggningens utförande, underhåll och drift efter det andelstal, som bestämts för var och en av fastigheterna. Fastighetens andel i gemensamhetsanläggningen utgör oskiljaktig del av fastigheten och de till anläggningen hörande nyttigheterna och rättigheterna behöver icke tryggas genom servitut.

Vid gruppbebyggelser tar normalt den byggande initiativet till bildande av samfälligheten. Förrättningen sker genom en av länsstyrelsen utsedd förrättningsman, § 10. Vid förrättningen får de intressenter, som berörs av anläggningen deltaga och härvid beslutas anläggningens storlek och beskaffenhet samt vilka fastigheter som skall deltaga och deras andelstal. Samfälligheten förvaltas av de deltagande fastighetsägarna på det sätt de överenskomma, § 22. Förvaltningen kan ske på olika sätt t.ex. genom samhällighetsförvaltning eller genom något organ som ägarerna enas om. I flertalet fall torde förvaltningen ske genom samfällighetsförvaltning. Något ovillkorligt krav på styrelse eller stadgar föreligger icke men styrelse skall utses om fastighetsägare så begär. Normalt torde styrelse för samfälligheten utses i samband med förrättningens utförande, § 28. Då krav på stadgar enligt lagen ej föreligger, måste man där sådana ej antagits gå direkt till lagtexten vid konfliktssituationer inom samfälligheten.

De deltagande fastigheternas ägare är personligt ansvariga för samfällighetens utgifter, dels primärt för den egna andelens

utgiftsdel men också sekundärt för övriga deltagares delar, § 26. Någon begränsning av det årliga uttaget av utgifter, i motsats till Lag om ekonomiska föreningar, § 5 p 5, finns ej men fastighetsägare kan enligt § 26 överklaga beslut om debitering. Samfällighetens ändamål och beskaffenhet anges i förrättningsbeslutet och en avvikelse från det i förrättningsbeslutet angivna ändamålet kan i princip icke ske genom stämmobeslut då ansluten fastighetsägare enligt § 31 kan föra talan mot beslutet vid domstol. Som tidigare omnämnts föreligger ofta svårighet att engagera lämpliga personer till olika samfälligheters styrelse. Genom att LGA icke uppställer något krav, i motsats till vad det gäller ekonomiska föreningar, på att styrelseledamöter skall vara intressent i samfälligheten finns här betydligt större möjlighet att få en funktionsduglig enhet. Till detta bidrager också möjligheten för länsstyrelsen enligt § 33 att utse sysloman att ombesörja samfällighetens angelägenheter.

En annan form för organisation av gruppbebyggelsers gemensamhetsanläggningar är ekonomisk förening enligt tidigare omnämnd lag. En anslutning till en ekonomisk förening utgör ingen till fastigheten oskiljaktigt knuten rättighet. Medlemskapet i denna tillkommer icke fastigheten som sådan utan en juridisk eller fysisk person. Ofta torde dock medlemskapet vara knutet till äganderätten till viss fastighet och på så sätt indirekt bli en rättighet och förpliktelse för denna. Medlemskapets ekonomiska del är dock av lös egendoms natur, som kan pantsättas och utmätas i princip enligt sedvanliga regler.⁶⁸ Med hänsyn till att ekonomiska föreningar är en vanligt förekommande företeelse vid gruppbebyggelse kommer vissa frågor som berör dessa, bl.a. vanligt förekommande stadsbestämmelser att tagas upp till behandling under avsnitt 5.7.

3.2 Entreprenad

Entreprenadbegreppet ingår i den vidsträckta typen av avtal som den juridiska doktrinen betecknar som arbetsbeting. Denna

68. Se Hult, Ph, 1966, Lärobok i värdepappersrätt, femte upplagan, s 172 ff.

beteckning går tillbaka till den romerska rättens konsensualavtal, som kunde slutas formlöst och i denna betecknades locatio conductio operis.⁶⁹ Denna typ av avtal gick ut på att ett visst arbetsresultat skulle presteras och skilde sig på så sätt från de närbesläktade avtalen, locatio conductio rei, lega i allmänhet, och locatio conductio operarum, som avsåg arbets- eller tjänstelega. Under beteckningen arbetsbeting faller en mängd från varandra skilda prestationer, från avtal om reparation av lösöre, prestationer av imateriellt arbete till omfattande byggnads- och anläggningsarbete.⁷⁰

Ordet entreprenör, och avledningen entreprenad är ett franskt låneord, och betecknar den som företager sig ett eller annat och torde ha börjat användas i Skandinavien under 1600-talet. Under 1800-talets första hälft synes den ha fått den innebörden den har idag, nämligen beteckning på den person, som åtager sig att för annans räkning utföra byggnads- eller anläggningsarbete, således omfattande en prestation av både material och arbete.⁷¹

Den svenska lagstiftningen saknar speciella lagregler för entreprenader i den betydelse som ordet definierats. Wikander (1913), framhåller här behovet av lagregler, men påpekar samtidigt att området icke är vetenskapligt bearbetat.⁷² Samma förhållande gäller även för Danmark i viss mån.⁷³ Bristen på lagregler medförde att intresseorganisationer för berörda parter gemensamt utarbetat allmänna bestämmelser för entreprenadsystemets användning för byggnadsarbeten, med tyngdpunkten lagd på dess användning för enskilda byggnadsentreprenader.⁷⁴ Första förslaget förelåg 1908

69. Se Almquist, J.E, 1971, Romersk rätt, s 52 ff.

70. Se Wikander, H, 1913, Bidrag till läran om arbetsbetingavtalet enligt svensk rätt, s 13, även Pedersén A.H, 1952, Entreprisen, Bygge og Anlaegsarbejder, s 40, även Pedersén, A H, 1946, Byggeriets retlige og økonomiske organisation, s 204.

71. Se Pedersen, 1952, s 31, även Pedersen, 1946, s 200, 204 ff.

72. a.a. s 9 ff.

73. Se Pedersen, 1952, 2 11 ff.

74. Se Wikander, 1913 s 9 not 2 och Källenius, S, 1960, Entreprenadjuridik, s 12 och 13.

vilket utarbetades i Svenska Teknologföreningens regi. Vid denna tidpunkt var en Kungl. förordning av 1893 för statens upphandlings- och entreprenadväsende gällande, vilken ersattes 1920 som gällde till nu gällande upphandlingskungörelse för statens behov trädde i kraft 1952.⁷⁵ De statliga upphandlingsbestämmelserna är administrativa författningar för myndigheter och är således icke av samma kvalitet som en civillag på området. Vidare saknas många väsentliga regler för reglering av parternas förhållanden. Vad det gäller den kommunala upphandlingen har här till helt nyligen saknats speciella regler. Först 1965 utarbetades förslag för dess upphandling. Denna bygger i stor utsträckning på UK men äger icke bindande verkan i vidare utsträckning än i den mån den godtages av vederbörande kommun.⁷⁶

I Teknologföreningens regi har arbetet med kodifiering av avtalsvillkoren fortsatt och gällande är 1965 års edition.⁷⁷ För närvarande pågår omarbetning av denna och den nya editionen, som torde få beteckningen AB 70 föreligger för närvarande endast i remissupplaga.^{78, 78a}

Genom Teknologföreningens arbete har bristen på lagregler inom området mildrats i stor utsträckning. Vid flertalet entreprenader, i varje fall då det gäller större eller mera omfattande arbeten, användes de av Teknologföreningen utarbetade kontraktsformulär med tillhörande allmänna bestämmelser. Tyvärr användes de också i stor utsträckning även i de fall där de icke är direkt tillämpliga utan ändringar, ävensom att entreprenadavtal tecknas med hänvisning till ifrågavarande bestämmelser utan att parterna gjort klart för sig vad dessa innebär. Genom att representanter för både

75. Kungl. kungörelse om upphandling och arbeten för statens behov m.m. SFS 496, 1952, förkortas UK.

76. Se Den Kommunala upphandlingen, 1968, Tredje reviderade upplagan.

77. Revidering och omarbetning har skett 1924, 1936, 1940, 1954 och 1965. Betecknad i fortsättningen AB 54, AB 65 etc.

78. Genom tillmötesgående från Svenska Teknologföreningens kontraktskommitté har denna ställt remissexemplar till förfogande, varför erforderliga hänvisningar till denna kommer att göras där avvikelser av betydelse från AB 65 föreligger.

78a Den nya editionen erhöi slutligen beteckningen AB 72.

beställare- och entreprenörsidan medverkar vid utarbetandet av dess allmänna bestämmelser, i allsidigt sammansatta kommittéer av såväl jurister som tekniker, torde man utan överdrift kunna säga att dessa har en avsevärt högre kvalitet än vad som normalt är fallet på formulärrättens område.⁷⁹ Kontraktskommitténs syfte vid utarbetandet har varit att skapa en rättvis avvägning mellan båda parterns intresse, med utgångspunkt från att ingen skall dominera över den andre. Detta syfte gör att AB icke skall tolkas restriktivt utan "allsidigt".⁸⁰

Vid entreprenadavtal, som ej regleras av AB torde dock en viss försiktighet iakttagas och icke okritiskt tillämpa AB:s regler i hela dess vidd. Här synes man få gå tillbaka till allmänna obligationsrättsliga principer och därutöver analogiskt tillämpa vissa regler i KöpL. Avtalstypens *naturalia negotii* bör naturligtvis därvid beaktas. Prejudicerande rättsfall ävensom litteratur inom området är mycket begränsad. Avsaknad av prejudikat beror till stor del på att tvister inom AB:s tillämpningsområde avgöres regelmässigt av skiljemän. Genom avsaknad av fasta skiljedomstolar publiceras som regel icke avgörandena.

Ämnesområdet har icke heller behandlats uttömmande i svensk litteratur sedan 1916.⁸¹ De svenska framställningarna inom området utgöres av Källenius, 1960, tidigare omnämnda framställning samt Motiv AB 65⁸² vilka i huvudsak utgör kommentarer till AB 54 resp

79. Se ex. Eek, H, m, fl. 1967, Juridikens källmaterial, s 129. Bengtsson, B 1969, Speciell kontraktsrätt, s 87, även Bengtsson 1967, § 19.

80. Se Källenius, 1960, s 15. Termen "allsidigt" synes i detta sammanhang närmast tyda på att en teologisk tolkningsmetod förordas.

81. Se Wikander, H, 1916, Om det materiella arbetsbetinget och dess viktigaste rättsföljder med särskild hänsyn till svensk rättspraxis. Dock bör erinras om B. Hasselrots skrifter bl.a. Några spörsmål om vindikationsrätt och arbetsbeting, 1962, Malmö.

82. Utgiven av Arbetsutskottet inom Svenska Teknologföreningens Kontraktkommitte, 1969, Stockholm.

AB 65.⁸³ Den danska litteraturen inom området är avsevärt rikare, förutom Pedersens (1952) omnämnda arbete finns ytterligare ett antal framställningar inom området, vidare Ussings framställning i Enkelte kontrakter.⁸⁴ För norskt rätts del finns en utförlig framställning i Sandviks, 1966, arbete. Då entreprenadverksamheten i Skandinavien i stor utsträckning regleras av ländernas allmänna leveransbestämmelser kommer i fortsättningen att i den mån det anses befogat hänvisningar att göras till de danska, norska och finska motsvarigheterna till AB 65.⁸⁵

Entreprenadens avgränsning mot köp i vidsträckt bemärkelse kan i vissa fall bereda svårigheter, KöpL § 2 undantar från sitt tillämpningsområde uppförande av hus, vattenverk eller annan byggnad. Vad som innefattas i begreppet byggnad framgår icke av lagtexten. Almén, 1960, menar dock att begreppet skall fattas i samma vidsträckta bemärkelse som i § 2 i 1895 års lag om vad till fast egendom skall hänföras.⁸⁶ Huruvida byggnaden i ägarens hand blir fast eller lös egendom saknar således betydelse för KöpL:s tillämpning.⁸⁷ Svårigheter kan dock uppstå att göra en gränsdragning

83. I detta sammanhang bör också nämnas Källenius, C och S, 1959, Byggnadsjuridik I, Byggnadsjuridik II, Stockholm, vilka kortfattat refererar ett antal rättsfall rörande byggnads- och anläggningsarbeten.

84. Pedersen, A H, Byggeriets retlige og økonomiske organisation, 1946, København, Licitation, 1955, Entreprenørtransporter, 1959, København.
Ussing, H, 1946, Dansk Obligationsret, Speciel Del II, Enkelte Kontrakter, 2 udg, København.

85. Danska motsvarigheten är "Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer", 1951, förkortas D.AB; norska motsvarigheten är "Alminnelige kontraktsbestämmelser for bygge- og anleggsarbeider", 1962, förkortas AKBA; finska motsvarigheten är "Allmänna avtalsvillkor för byggnadsentreprenader", 1957, förkortas SAFA.

86. Se Almén, T, 1960, Om köp och byte av lös egendom, Fjärde delvis omarbetade upplagan, § 2 vid not 20 - 22. 1895 års lag är ersatt av tidigare omnämnda FastEgL, se § 2 och JB 2:2, se även Wikander, 1913, s 65 ff.

87. Jfr. Wikander, 1913, som i princip ansluter sig till ifrågavarande uppfattning. De danska och norska lagarna undantar endast motsvarande arbete på fast egendom, se Almén, 1960, § 2 not 23. Se även Sandvik, 1966, s 33.

mellan köp och entreprenad i de fall då någon åtagit sig att tillverka eller ur sitt lager uttaga något och förena detta med marken eller byggnaden. Almén (1960) synes vilja göra en gränsdragning så att KöpL bör vara tillämplig i de fall då kostnaden för saken representerar ett högre värde än sambandet etablerades.⁸⁸ KöpL blir således tillämplig i de fall där t.ex. någon åtager sig att tillverka en byggnad industriellt och sedan ställa upp denna på en färdigställd grund, lika väl som då någon i samband med leverans av t.ex. torrskåp, spisar, armaturer eller elektriska varmvattenberedare åtager sig att montera dessa. Dyliga saker existerar som självständiga lösa saker och själva anslutningen är endast en biförpliktelse av ringa ekonomisk betydelse.⁸⁹ Dyliga frågor är av stort intresse bl.a. med hänsyn till huruvida preskriptionsbestämmelsen i KöpL § 54 skall äga tillämpning eller ej. Tyvärr medger detta arbetets omfattning icke möjlighet att gå närmare in på denna och närliggande frågor.

3.2.1 Entreprenadavtalets ingående, form och omfattning.

Entreprenadavtalet enligt den definition som tidigare givits är ett avtal om utförande av arbete på byggnad eller anläggningsarbete i vidsträckt bemärkelse. Det ingås mellan beställare och entreprenör men kan också ingås mellan två entreprenörer, av vilken den som står som beställare normalt benämnes huvudentreprenör och andra parten underentreprenör.⁹⁰ Beroende på entreprenadens omfattning kan den entreprenör, som står i direkt förhållande till beställaren även benämnas totalentreprenör eller generalentreprenör. Då beställaren anlitar flera sidoordnade entreprenörer användes beteckningen sidoentreprenör för entreprenör som jämte annan utfört arbete åt beställaren.⁹¹

För avtalets tillkomst gäller reglerna i AvtL. Vid upphandling för statens behov regleras denna av UK men i andra fall står

88. a.a. § 2 vid not 23 a.

89. Se Almén, 1960, § 2 vid not 22 a och 25 - 27.

90. Jfr. de anförda allmänna bestämmelsernas begreppsdefinitioner.

91. Se Motiv AB 65 s 13 - 15, Pedersen, 1952, s 50.

det beställaren fritt att verkställa upphandling på det sätt som passar honom bäst. Något krav på att lägsta anbudet skall antagas föreligger icke och en anbudsgivare kan i normalfallet icke kräva ersättning för att hans anbud icke blivit antaget.⁹² I de fall då beställaren förbundit sig att tillämpa vissa upphandlingsregler torde beställaren kunna ådraga sig skadeståndsskyldighet i vissa fall om dessa åsidosättes.⁹³ Möjlighet föreligger även för en anbudsgivare att överklaga en kommunal eller statlig myndighets beslut i en upphandlingsfråga och få beslutet undanröjt.⁹⁴ Även om ett beslut undanröjs torde det icke medföra någon större fördel för anbudsgivaren, då avsevärd tid oftast förflyter från överklagandet tills ärendet avgöres i Kungl. Maj:t, i synnerhet då någon möjlighet att få en kommun att ställa sig till efterrättelse av beslutet regelmässigt saknas. För anbudsgivare gäller allmänna regler om att anbud är bindande för den som avgivit detta.⁹⁵ Något krav på att avtalet skall avfattas skriftligt föreligger icke⁹⁶ utan även ett muntligt avtal blir bindande för parterna, vilket dock kan medföra svårigheter att i det enskilda fallet avgöra vilka förutsättningar som gäller beträffande avtalat pris och arbetets omfattning.⁹⁷ Normalt användes vid entreprenader inom AB:s område till detta hörande kontraktsformulär.⁹⁸

Regelmässigt ingår i kontraktet en mängd handlingar av olika valör och innehåll upprättade vid skilda tillfällen och oftast av olika personer. Inom AB:s område anges i 1:4 ordning i

92. Se NJA 1904 s 94 där anbudsgivare begärde ersättning för upprättande av handlingar i samband med kostnadsförslag, jfr. även UK § 45 och NF § 13.

93. Se Pedersen, 1952, s 57, jfr. Wikander, 1916, s 37 ff.

94. Se ex RÅ 1969 nr 27.

95. Se ex. NJA 1937 s 235, 1939 s 384, även Almén-Eklund, 1963, s 123 och Rodhe, 1956, § 29 vid not 28 - 29.

96. Se Wikander, 1916, s 11, Pedersen, 1952, s 43.

97. Se ex. NJA 1951, s 1.

98. Svenska Teknologföreningens formulär 18 (fast pris) och 19 (löpande räkning).

vilka de skall gälla.⁹⁹ Den angivna ordningen kan närmast betraktas som en presumptionsregel vilken kan åsidosättas om omständigheterna uppenbarligen talar för annan tolkning.¹⁰⁰ Utanför AB:s område torde allmänna tolkningsprinciper som genomsnittsligt leder till en rimlig lösning av intressekonflikten vid den aktuella entreprenadtypen vara att tillämpa.¹⁰¹

3.2.2 Parternas ansvarighet

Inom entreprenadområdet med dess komplicerade förhållanden är ansvarsfördelningen mellan parterna av stor betydelse. Med hänsyn till att entreprenören har en positiv prestationsskyldighet är denne utsatt för betydligt större risker att drabbas av skadestånd och ansvar av olika anledningar än beställare, vars primära skyldigheter är att erlægga betalning för det presterade arbetet.

Den första fråga som inställer sig är om entreprenören ovillkorligen är skyldig att prestera det avtalade resultatet för att erhålla ersättning. Någon sådan regel synes icke upprätthållas i svensk rätt. I de fall där bristen på uppfyllelse beror på beställaren eller åtgärder för vilka han är ansvarig får beställaren bära risken och kostnaderna härför. I rättsfall NJA 1970 s 72 hade en entreprenör åtagit sig att utföra en brunn men arbetet ledde icke till åsyftat resultat. HD uttalade sig i domskälen att entreprenören hade rätt att häva avtalet och skadestånd motsvarande entreprenörens nedlagda kostnader utdömdes. Hävningsrätten ansågs här motiverad med hänsyn till att väsentligt ändrade förutsättningar förelåg då grundförhållandena avvek väsentligt från de uppgifter beställaren lämnat och på denna grund utdömdes också skadestånd.¹⁰² Något annorlunda utgång fick NJA 1942 A 117 där hävningsrätt tillerkändes entreprenören men

99. Se och jfr AKBA 3.1 och 3.2; SAFA § 77 och DAB § 8.

100. Se Motiv AB 65, 1969, s 33.

101. Se Bengtsson, 1969, s 91 och not 14, Sandvik, 1966 s 116.

102. För entreprenaden gällde AB 54. Se § 2 och jfr § 3, 15, 16 Källenius, 1960, s 37 ff, AB 65 1:9 jfr 8:2 och Motiv AB 65, 1969, s 46 jfr s 210 ff, Bengtsson, 1967, s 432, Sandvik 1966, s 208 f.

ej skadestånd till väsentligen ändrade förhållanden.

En oklar fråga är vad som gäller vid vis major. Vid avtal som regleras av AB 65 fritages entreprenören ansvaret för skada på grund av dylika förhållanden enligt 5:4, varjämte han har rätt att häva avtalet då förhållanden för entreprenadens fullgörande väsentligt rubbas, 8:2 p 6. Entreprenören skall här erhålla full ersättning för det utförda men förstörda arbetet, 8:4, i den mån entreprenören icke rimligen kunnat undvika skadan.¹⁰³ I entreprenadförhållanden som icke regleras av AB synes osäkert om vad som skall gälla. Källenius, 1960, s 140 hävdar att vis major regeln är internationellt erkänd. Så synes emellertid icke vara fallet bl.a. i DAB lägges all fara på entreprenören även i dessa fall. Olika uppfattningar framförs i doktrinen, dock synes det vara rimligt att entreprenören åtminstone i vissa situationer fritages från ansvar, exempelvis då marken på vilken byggnaden uppföres utsättes för skred över vilket parterna ej råder.^{104,105}

Beställarens möjlighet att utkräva ansvar med ty åtföljande skadestånd gentemot entreprenören är mångfasetterad. Bland de viktigaste grunderna kan nämnas entreprenörens ansvar för fel och brister, försening, eftersatt vårdnadsplikt, bristande underrättelseskyldighet, indirekta skador av olika slag, skadebringande egenskaper m.fl.¹⁰⁶ Tyvärr kan alla dessa frågor icke behandlas uttömmande här, varför endast de principellt viktigaste förhållandena kommer att behandlas. Formerna för ansvaret kan variera från avhjälpande av felet eller bristen till skadestånd eller hävning.

103. Samma lösning SAFA §§ 13, 65, 66 och AKBA 17.2

104. Se Pedersen, 1952, s 89 om danska AB där entreprenörens ansvar är strikt, men framhålles att motsatt regel synes vara internationellt erkänd. Jfr även Wikander, 1916, s 311 som anser att något sådant undantag icke gäller för svensk rätts del. Sandvik, 1966, förordar vis major regelns tillämpning, s 273.

105. T.ex. Surteraset 1950 och Lidans översvämning 1946 med ty åtföljande ras.

106. Med brist avses en del av det i entreprenaden ingående arbetet icke utförts. Denna terminologi avviker från den i juridiskt språkbruk vanliga, vilket normalt betecknas som partiellt dröjsmål.

Som tidigare nämnts är entreprenörens ansvar för entreprenaden under byggnadstiden strikt med undantag av förhållande som förorsakas av beställaren och ovan nämnda undantag för force majeure enligt 5:4. Detta innebär att entreprenören står faran för entreprenaden tills denna avlämnats till beställaren, således även för casuella skador.¹⁰⁷ Entreprenörens ansvar för fel eller brist kan i princip indelas med hänsyn till när dessa uppträder till entreprenadtiden, garantitiden och efter garanti-tidens utgång.

Under entreprenadtiden skall entreprenören avhjälpa fel eller brist som vidlåter entreprenaden, 2:7. Vad som förstås med fel eller brist avgöres i första hand med hjälp av entreprenadhandlingar, vilket innebär tillämpning av ett konkret fel-begrepp. I den mån dessa icke ger vägledning övergår bedömningen till en abstrakt (objektiv) norm, enär där kvalitetsangivelse saknas, arbetet skall utföras i klass med kontraksarbetet i övrigt, 2:1.¹⁰⁸ Således genom en bedömning med hänsyn till vad som är normalt vid arbeten av den standard som är aktuell.

Huruvida fel eller brist föreligger avgöres genom besiktning enligt 7:20. I praktiken, där avvikelser från det kontraktliga utförandet observeras under utförandetiden, verkställes icke den formenliga besiktningen då parterna är överens om att avvikelse föreligger, utan entreprenören avhjälper normalt avvikelsen.¹⁰⁹ Således kan beställaren icke utan ersättning kräva högre kvalitet än som är att betrakta som normalt för ett objekt

107. Se Karlgren, H, 1966, Kommentrar till AB 65. Svenska Teknologföreningens formulär 20, Kap 5 "Ansvar", s 10 och även Pedersen, 1952, s 86, Sandvik, 1966, s 268.

108. Se även Sandvik, 1966, s 381 ff.
Ofta göres hänvisningar i kontraktshandlingarna till "fackmässigt utförande", "förstklassigt utförande" etc.
Jfr. Olivecrona, K, 1970, Grundtankar hos Hägerström och Lundstedt, s 7, vari anföres att Hägerström anser att all värdering är subjektiv.

109. Se Motiv AB 65, 1969, s 63, även Pedersen, 1952, s 66.

med den aktuella standarden.¹¹⁰ I de fall där avhjälpande av ett fel eller brist skulle medföra oskälig kostnad och avvikelserna icke i väsentlig grad påverkar byggnadens bestånd, utseende eller möjligheterna att använda den på ändamålsenligt sätt, behöver entreprenören icke avhjälpa avvikelserna i vidare mån än vad som med hänsyn till omständigheterna kan anses skäligt. Beställaren äger här rätt till prisnedsättning med hänsyn till den värdeminskning som avvikelserna medför. Väsentlighetsbedömningen skall här ske ur beställarens synpunkt om vad som är väsentligt.¹¹¹ Väsentlighetsbedömningen och prisnedsättningen blir ofta ett tvisteämne i synnerhet då det rör sig om estetiska frågor, vilka icke är mätbara ekonomiskt. Dock torde icke beställarens subjektiva uppfattning om väsentlighet få läggas till grund för den ekonomiska avräkningen utan väsentligheten bedömes objektivt, dock med hänsyn tagen till förhållandet i det individuella fallet.¹¹²

Då entreprenaden är färdigställd äger normalt slutbesiktning rum, 7:2.¹¹³ Denna har betydelsefulla rättsverkningar för båda parter. Vid denna avgöres med bindande verkan för parterna huruvida kontraktsenliga fordringar är uppfyllda. Om så är fallet åligger det besiktningsförrättaren att godkänna entreprenaden. 7:13. Rent principiellt kan ett godkännande icke ske om ej samtliga kontraktsenliga fordringar är uppfyllda.¹¹⁴ Något hinder föreligger dock icke att parterna avtala om att entreprenaden godkännes med förbehåll att vid slutbesiktningen påtalade fel och brister skall avhjälpas av entreprenören. Godkännes entreprenaden är denna avlämnad till beställaren, 7:26. Avlämnandet innebär att entreprenörens ansvar för casuella skador upphör och ansvaret övergår på be-

110. Jfr. NJA 1939 s 183.

111. Se AB 7:17.

112. Se Hellner, 1965, s 121.

113. DAB § 19. AKBA 23.1. SAFA § 49.

114. Denna principiellt restriktiva bestämmelse bygger på motiven till UK § 68. Källenius, 1960, s 209 ff och Motiv AB 65, 1969, s 189 ff. I AB 70 torde komma att föreskrivas att o- väsentliga brister och fel utgör icke hinder för godkännande.

ställaren.¹¹⁵ Normalt räknas också garantitiden börja löpa från tidpunkten för godkännandet men i de fall beställaren tagit entreprenaden i bruk tidigare eller fördröjt slutbesiktningen kan denna börja löpa från en annan tidpunkt.¹¹⁶ Vid besiktningen konstaterade fel och brister är entreprenören skyldig att avhjälpa utan dröjsmål vid risk att detta eljest sker genom beställarens försorg på entreprenörens bekostnad. 7:24. Någon tid inom vilken dessa skall avhjälpas behövs icke upptagas i utlåtandet över besiktningen, normalt torde dock parterna överenskomma om inom vilken tidpunkt avhjälpandet skall ha skett. Då beställaren äger rätt att innehålla erforderliga medel motsvarande kostnaden för dess avhjälpande har han här en stark press på entreprenören och ansvaret för avhjälpandet kan således övergå till en direkt skadeståndsförpliktelse för entreprenören.

Genom besiktningen konstateras vilka brister och fel som föreligger vid besiktningstidpunkten på den besiktigade delen, 7:20, och talan får icke föras rörande andra brister och fel, än de härvid konstaterade, dock med undantag av sådana som förefunnits vid besiktningen men då icke märkts och ej heller rimligen bort märkas. Besiktningens utlåtandet utgör således ett exklusivt bevismedel och beställaren kan, med undantag av dolda fel, icke föra talan om andra fel än de som upptagits i utlåtandet över besiktningen. Således är vittnesbevisning om förekomsten av ytterligare fel utsluten i en tvist. Besiktningens förrättarens fördelning av ansvarigheten för de konstaterade felen är utan rättslig verkan. Han saknar således befogenhet att med bindande verkan avgöra ansvarsfördelningen för de konstaterade avvikelserna, däremot har han rättighet och tillika skyldighet att uttala och i utlåtande ange sin uppfattning om ansvarsfördelningen.¹¹⁷ Bestämmelserna om besiktningens rättsverkan ställer stora krav på beställaren och hans reklamationsskyldighet och korresponderar i princip med KöpL § 52 st 1. Beställaren har med andra ord en aktiv skyldighet att

115. Se Rodhe, 1956, § 3 vid not 13 och § 21, Wikander, 1916 s 81f, 288 f, Pedersen, 1952, s 86 ff.

116. Se Motiv AB 65, 1969, s 98 ff, Källenius, 1960, s 227 ff.

117. Se Motiv AB 65, 1969, s 179 och Källenius, 1960, s 198 ff.

verka för en undersökning av byggnaden och förelägga resultatet för besiktningsförrättaren för avgörande huruvida brist eller fel föreligger. Uttrycket "eller rimligen bort märkas" synes vara att tolka så att med bevislig kunskap om fel eller brist likställes det förhållande att beställaren borde haft kännedom om felet. Beställaren kan således icke till sitt försvar åberopa sin underlåtenhet att undersöka objektet till försvar att han icke märkt felet. Denna vidsträckta undersökningsplikt, som åligger beställaren, synes väl hård i många fall då beställaren är lekman eller icke får tillträda till byggnaden före slutbesiktningen såsom oftast är fallet vid gruppbebyggelse. Även utanför AB:s tillämpningsområde gäller beställarens undersökningsplikt och reklamations skyldighet utan oskäligt dröjsmål. Detta har fastslagits i ett flertal rättsfall.¹¹⁸ Dock har reklamationsfristen icke satts så snävt som utformningen är i AB.

Normalt åtager sig entreprenören en viss garanti för det utförda arbetet under en viss tid, Garantin uppfattas ofta som en särskild fördel för beställaren men ofta är garantiklausulerna utformade så att de befriar den annars förpliktade från en del av hans ansvar. Vad garantiklausulens verkan innebär beror givetvis på dess innehåll men vissa verkningar inträder regelbundet utan att de behöver speciellt anges.¹¹⁹ Ett avtal om garanti under en viss tid innebär icke att den förpliktade garanterar att de avtalade egenskaperna under alla omständigheter föreligger under denna tid. Således ansvarar han icke för casuella skador som kan drabba egendom. Ej heller för borgenärens culpösa förfarande t.ex. på grund av bristande skötsel. Men om ett funktionsfel uppstår under garantitiden presumeras detta fel ha funnits "in nuce" vid tidpunkten då faran övergick. Den förpliktade får således bevisbördan för att felet uppstått genom yttre olycks händelse eller motparters vanvård. Säljaren anses regelmässigt ha rätt till att avhjälpa de fel som uppstår under garantitiden.

118. Bl.a. NJA 1943 s 272, 1911 A 70, 1915 A 42, 1917 A 53. Se även Rodhe, 1956, § 25 vid not 70 - 74, Cervin, U, 1960, Om passivitet inom civilrätten, s 73, Almén, 1960, § 52 vid not 54 - 56.

119. Se Almén, 1960, § 44 vid not 5-7a, Hellner, 1965 s 141.

I entreprenadförhållanden lämnas normalt en viss tids garanti för entreprenaden, vanligen ett år, AB 65 föreskriver icke någon viss garantitid utan denna står det parterna fritt att avtala om.¹²⁰ Reglerna om garanti och garantitid bygger på KöpL:s regler. I de fall inget avtalats synes dennas regler om reklamation vara att tillämpa analogt, dock med undantag av den ettåriga preskriptionsregeln i § 54 då denna är en undantagsregel för köp.¹²¹ Entreprenören är enligt AB 65, 5:6, ansvarig för fel och brist som framträder under garantitiden i enlighet med ovan givna framställning. Huruvida fel eller brist föreligger vid garantitidens utgång avgöres genom besiktning enligt ovannämnda regler om parterna ej överenskommer om annat. En allmän reklamationsskyldighet för beställaren förekommer i 5:8 enligt vilken beställaren skall reklamera utan dröjsmål då han upptäcker fel eller brist. Stadgandet har tillkommit med hänsyn till att entreprenören skall kunna begränsa skadeverkningarna och därmed kostnaden för felets avhjälpande. Garantibesiktning skall hållas inom den avtalade tiden för att besiktningens konstaterande verkan skall tillmätas rättslig betydelse.¹²² I den utsträckning som beställaren enligt 5:8 reklamerat inom garantitiden bibehåller han sin rätt till att göra garantiansvaret gällande mot entreprenören då något besiktningstvång icke föreligger. Emellertid kommer då bevisbördan att läggas på beställaren att de reklamerade felen verkligen framträtt under garantitiden.¹²³

Entreprenörens ansvar efter garantitidens utgång är enligt AB 65 starkt begränsad. Efter denna tidpunkt svarar entreprenören enligt 5:7 endast för brist eller fel som icke märkts och ej heller rimligen bort märkas, i den mån felet visas ha sin grund i grov

120. Jfr. DAB § 16, AKBA 23.8, SAFA § 11, ett år, om ej annat avtalats.

121. Se Wikander, 1916, s 106 ff, Pedersen, 1952, s 68 ff och 79 ff, Källenius, 1960, s 223 ff, otiv AB 65, 1969, s 116 ff och 179 ff, Almén, 1960, § 54 not 25 b. Se även och jfr. NJA 1946 s 666 angående dolt fel. Sandvik, 1966, s 390 f har något avvikande åsikt om garantin och dess innebörd, enligt AKBA, se också s 412 ff. Se även SAFA § 11.

122. Se NJA 1913 s 311 angående för sen reklamation.

124. Vid entreprenader där UK gäller är föreskrivna besiktningar obligatoriska.

vårdslöshet av entreprenören.¹²⁴ Ansvar et gäller s.k. dolda fel i entreprenaden. Bevisbördan vilar här på beställaren, som dels måste visa att felet icke märkts eller rimligen icke bortmärkas, dels måste han visa att detta har sin grund i grov vårdslöshet från entreprenörens sida. Syftet med AB:s bestämmelse i denna del är att ett s.k. yrkesfusk icke skall skyddas genom en förkortning av den allmänna tio åriga preskriptionstiden enligt 1862 års förordning.¹²⁵ Regeln ansluter sig till KöpL § 53 men är dock förmånligare för beställaren, då något krav på att felet eller bristen skall lända beställaren till märklig skada icke uppställs. Det synes vara svårt att uttala sig om hur gällande rätt ställer sig till friskskrivningsklausuler av detta slag. Representativa ställningstagande i rättspraxis saknas i stort sett och svensk doktrin har icke penetrerat frågan i någon större utsträckning. Detta gör att domstolar och skiljemän kan tillämpa klausulen med rätt stor frihet i de enskilda fallen.¹²⁶ I detta sammanhang bör erinras om rättsfallet NJA s 1946 s 666 där HD uttalade sig att det fel, vars avhjälpande beställaren fordrade ersättning för, hade uppkommit genom att entreprenören underlåtit att utföra dränering såsom det ålegat honom. Kontraktets bestämmelser om entreprenörens ansvarighet för fel och brist till ett år kunde emellertid icke erhålla tillämpning i fråga om fel, som yppats först efter angivna tids utgång och ej rimligen kunnat upptäckas dessförinnan. Det är att notera att felet framträdde först ca tre och ett halvt år efter garantitidens utgång. Entreprenören gjorde gällande att dräneringen och återfyllnad var utförda då avtalet slöts. Domstolarna ansåg att detta icke kunde tillmätas betydelse, då entreprenören icke gjort något förbehåll att till kontraktet hörande beskrivning icke skulle vara gällande i omnämnt hänseende.

En vanlig tolkningsregel vid ansvarsfriskskrivningar och otydligheter i avtal är att de skall tolkas snävt med hänsyn till den

124. Bestämmelsen torde i AB 70 överflyttas i sak oförändrat till 2:7

125. Se Källenius, 1960, s 232 ff, Motiv AB 65, 1969, s 119 ff.

126. Se Karlgren, 1966, s 19 och dito Produktansvaret, 1971, s 144, Almén, 1960, § 53 vid not 10 - 20.

som infört dem. Man ställer sig här frågan vem som inför regeln i kontraktssammanhanget i normalfallet. Regelmässigt blir detta beställaren då han utformar anbudsunderlaget. Vid gruppbebyggelser är detta icke fallet varför regeln här bör tolkas till säljarens - entreprenörens nackdel.¹²⁷

Enligt allmänna obligationsrättsliga principer ansvarar part för lämnade uppgifters riktighet, I entreprenadförhållande tillhandahåller regelmässigt parterna varandra uppgifter av olika slag. Anbudsunderlaget, som sedan kommer att ligga till grund för kontraktet, innehåller en mängd ritningar och beskrivningar, som i normalfallet upprättats genom beställarens försorg. Annorlunda är förhållandet vid flertalet gruppbebyggelse och vid totalentreprenader, där det regelmässigt är entreprenören, som svarar för att erforderliga handlingar upprättas. För svensk rätts fel gäller således att part är ansvarig för lämnade handlingars riktighet och motparten således befriad för ansvar som beror på att dessa följs.¹²⁸ Detta är också huvudregeln enligt AB 65 1:9, som tillika kategoriskt anger att motpartens godkännande icke befriar från angivet ansvar.¹²⁹ Till huvudregeln anknyter vissa undantag, som medför att den andra parten kan bli skadeståndsskyldig på grund av underlåtenhet att upplysa motparten om förhållanden, som är av betydelse för frågan huruvida fel objektivt sett skall uppkomma i slutprodukten.¹³⁰ Vid gruppbebyggelse har

127. Se Sandvik, 1966, s 426 ff och även Lejman, F, 1960. Om svaret för dolda bristfälligheter i fastighet, vållade av entreprenören vid dess uppförande, i Rättsvetenskapliga studier ägnade minnet av Phillips Hult.

128. Se Wikander, 1916, s 55 f och även Pedersen, 1952, s 81, Sandvik, 1966, s 205 ff, Karlgren, 1971 s 81 och 83.

129. Se Motiv AB 65, 1969, s 44 och jfr även Källenius, 1960, s 75 - 80.

130. Se Wikander, 1916, s 58 f, Källenius, 1960, s 75, Sandvik 1966, s 297. Se även Svea Hovrätts dom den 17 november 1967 nr IV: T 27 (mål T 417/1966) där entreprenör dömdes skadeståndsskyldig med belopp motsvarande i princip beställarens totala kostnad för byggnaden då denna fick rivas. Entreprenören hade här åsidosatt sin undersökningsskyldighet beträffande undergrundens beskaffenhet och handlingarna som tillhandahölls av beställaren angav endast grundsulans bredd vid fast lera men icke vid lös lera som den aktuella undergrunden bestod av.

ansvarförhållandet för handlingarnas riktighet stor betydelse. Här upprättar säljaren - entreprenören själv eller med hjälp av konsulter samtliga erforderliga handlingar och blir således gement mot beställaren - köparen ansvarig för dessa. Detta är av stor betydelse för både säljare och köpare. För säljarens del bör beaktas att projekteringsansvaret icke täcks av den normala ansvarsförsäkringen, "byggmästareförsäkringen" eller av hans egen eventuella konsultansvarighetsförsäkring. Detta innebär att om säljaren själv utför projekteringen och ett fel härvid skulle uppkomma, någon möjlighet ej finnes att täcka in ansvaret försäkringsvägen. För köparens del är det av betydelse att även om någon ansvarsfördelning icke gives i kontraktet, säljaren i normalfallet blir ansvarig för vad som är ett abstrakt fel i dess objektiva betydelse även om det icke skulle föreligga ett konkret fel enligt kontraktet. Kortfattat kan detta uttryckas så att säljaren är ansvarig för att byggnaden kommer att fungera på normalt sätt med hänsyn till materialens beskaffenhet och den tekniska vetenskap som vid tidpunkten bör besittas av normalt yrkesskicklig fackman inom området.¹³¹

3.3 Köp av lös egendom.

Byggnad på annans grund utgör lös egendom och ett avtal därom faller in under KöpL:s regler, detta även om köpeobjektet genom själva avtalet antager naturen av fast egendom.¹³² Något iakttagande av formföreskrifter erfordras icke vid överlåtelse av lös egendom utan detta kan ske formlöst. I rättspraxis har gjorts vissa undantag härifrån som bör noteras (ex. vid biavtal se 2.2 not 3 och 3.1.2 vid not 30 - 33).

Äganderätten till byggnaden anses uppkomma som en omedelbar följd av avtalet och tradition eller besittningstagande erfordras således icke för att köparen skall vinna sakrättsligt skydd mot säljarens borgenärer.¹³³ Godtrosförvärv, d.v.s. förvärv från annan än rätt ägare, kan icke ske av byggnad på annans grund. Med hän-

131. Se Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekts- och ingenjörsverksamhet, 1966, ABK § 9.

132. Se Almén, 1960, Rubriken, vid not 67 a och NJA 1952 s 407.

133. Se Undén, 1966, s 125, Hellner, 1965, s 174.

syn till reglerna om fast egendom kan besittning icke tillerkännas legitimerande verkan utan köparen måste förvissa sig om med vilken rätt besittaren innehar byggnaden. Rätt ägare kan göra sin vindikationsrätt gällande utan tidsfrist, då någon regel om hävd icke förekommer beträffande lös egendom.¹³⁴

Vid gruppbebyggelser används som förut nämnts ofta ett avtal som består av två delar, dels köp av under uppförande varande byggnad, dels ett entreprenadavtal om färdigställande av denna. Detta kan medföra vissa problem vad det gäller frågan huruvida fel föreligger ävensom faran för byggnaden fram tills den är avlämnad till köparen. I de fall parterna avtalat om vilka egenskaper byggnaden skall ha ävensom faran för casuella händelser avgör detta förhållande frågan huruvida fel föreligger eller ej vid avlämnandet. Om däremot inga utfästelser göres beträffande, de vid köpeavtalets ingående utförda delarnas beskaffenhet, uppkommer frågan om KöpL:s regler om fel eller reglerna om entreprenad eller en analog tillämpning av reglerna vid köp av fast egendom skall användas. Detta är av betydelse även beträffande vilken undersökningsplikt som åligger köparen och när denna undersökning skall ske.

Enligt KöpL § 44 skall frågan huruvida fel förekommer i godset avgöras vid den tidpunkt då faran för dess förstörelse övergick på köparen. Denna övergår enligt KöpL § 17 normalt vid tidpunkt då säljaren avlämnar detta. Även om äganderätten till byggnad på annans grund övergår på köparen vid en tidigare tidpunkt än vid dess avlämnande, innebär detta att säljaren bär ansvaret för casuella händelser tills detta är avlämnat eller har rätt att påkalla dess avlämnande (vid bestämt gods).¹³⁵ Denna regel överensstämmer som tidigare omnämnts med JB 4:11.

Vissa problem kan då uppstå huruvida köparen övertar de utförda delarna av avtalsslutet och dessa skall betraktas som avlämnade vid denna tidpunkt. Om så är fallet övergår faran på köparen i och med avlämnandet och således även ansvaret för casuella skador.

134. Se Undén, 1966, s 143, Almén, 1960, § 59 vid not 18.

135. Se Almén, 1960, § 17 vid not 10 - 16, 30 - 38 jfr 94 b.

Detta innebär även att köparens undersöknings- och reklamationsplikt enligt KöpL § 52 börjar löpa från denna tidpunkt i den mån köparen icke enligt § 47 anmodats att undersöka byggnaden i utförda delar före köpet. I så fall kan köparen icke tala å fel som bort upptäckas vid undersökningen med mindre än säljaren förfarit svikligt. Frågan om när köparens undersökningsplikt av byggnad på annans grund skall anses inträda synes icke erhålla någon enhetlig lösning i rättspraxis. I det fall en befintlig byggnad säljs torde med hänsyn till köpets *naturalia negotii*, undersökningsplikten inträda redan före köpeavtalets ingående i likhet med vad som gäller vid fastighetsköp. Denna regel korresponderar i huvudsak med KöpL § 48 st 1 om gods sålts på auktion i befintligt skick. I förevarande fall säljs byggnaden regelmässigt, om också underförstått, i befintligt skick varför köparens möjlighet att tala å fel i godset enligt KöpL § 42 är utesluten. Detta korresponderar också med KöpL § 1 om att mellan köpare och säljare skall gälla vad som följes av handelsbruk eller sedvänja eller eljest måste anses avtalat.¹³⁶ Denna undersökningsplikt synes också korrespondera med den analoga tillämpningen av fastighetsköpets regler som framträtt i rättspraxis vid köp av samtliga andelar i bolag vars enda tillgång varit fast egendom. I dessa fall har fastighetsköpets felregler tillämpats även beträffande rådighetsfel.¹³⁷

Vad det gäller byggnad under uppförande synes rättspraxis intagit en annan ståndpunkt som närmast anknyter sig till köplagen felregler och entreprenadrättsliga regler.

Vi betraktar först det förhållande att köparen övertar den under uppförande varande byggnaden i befintligt skick och entreprenadavtal tecknas på kvarvarande arbeten som återstår för att färdigställa denna. För den del som köparen övertar torde köplagens regler om fel och reklamationsplikt äga omedelbar relevans. Således övergår det casuella ansvaret på köparen och säljarens ansvar, i den mån den fortfarande står under hans vårdnad, torde inskränka sig till den normala vårdnadsplikt som åligger en säl-

136. Se Almén, 1960, § vid not 6 och § 48 vid 10 a - 12, jfr även Hellner, 1965, s 135.

137. Se NJA 1941 s 205, 1945 s 1, 1958 s 648, 1961 s 330, 1965 A 65.

jare i vars besittning godset skall kvarbliva tills vidare. Säljaren blir således i detta fall endast ansvarig för det som tillräcknas honom som culpa.¹³⁸ Ser vi sedan på andra delen av avtalet finner vi här, att säljarens ansvar för kvarvarande arbeten, i enlighet med entreprenadrättens regler och dess ansvar, är strikt dock möjligen med undantag för händelse av vis major.

Vi ser sedan på det andra fallet att ingenting avtalas om utförda delens övertagande utan köpet ingås under förutsättning säljaren skall färdigställa denna i avtalat skick. Här synes KöpL:s regler beträffande farans övergång och reklamationsregler vara att tillämpa analogt vilka överensstämmer i stort med entreprenadrättens motsvarande regler. Vad som komplicerar förhållandet är frågan om ansvaret för händelse av vis major som synes vara tillämplig för entreprenadrättens del. I rättspraxis har frågan icke varit föremål för behandling och doktrin synes oenig om vad som bör gälla bl.a. har det diskuterats vilken inverkan á conto betalningar skall ha beträffande farans övergång.¹³⁹

Ett par vägledande rättsfall förekommer då det gäller köp och entreprenad, vilket i viss mån kan ge vägledning vad det gäller säljarens-entreprenörens ansvar för fel och köparens undersökningsplikt.

I NJA 1931 s 208 1 åtog sig en kooperativ förening att uppföra ett antal radhus på mark som ägdes av staden. I det refererade fallet hade den aktuella tomten förvärvats av en medlem i föreningen som påbörjat visst arbete med grundläggningen. Vid denna tidpunkt tecknade en person entreprenadavtal med föreningen under förutsättning att staden godkände transport av köpeavtalet av tomten från den ursprungliga köparen. Transporten skedde sedan på oförändrade villkor på den nya köparen. I det entreprenadavtal, som tecknades med föreningen angavs icke kostnaden för det

138. Se NJA 1941 s 655. Jfr även Almén, 1960, § 42 vid not 83-90a.

139. Se Wikander, 1916, s 303 - 305 och jfr där angivna citat ur Hasselrots skrifter. Även Almén, 1960, § 17 vid not 221 - 227, jfr § 37 vid not 39 - 41.

redan utförda arbetet, utan avtalet angav endast slutsumman som entreprenaden skulle betinga. Ca ett och ett halvt år efter att byggnaderna tagits i bruk gjorde beställaren anmärkning till entreprenören (föreningen) på grund av skador som inträffat. Bl. a. lutade husen kraftigt. Entreprenören hävdade att talan väckts för sent samt att grundläggningen, som redan var utförd, icke ingick i entreprenadåtagandet. R.R:n anförde i sina domskäl att det förhållandet att grunden redan var utförd vid avtalets slutande saknade betydelse och det ålåg entreprenören att utröna beskaffenheten hos undergrunden och anpassa grundläggningssättet därefter. Vidare ansågs anmärkningen mot felet vara framställt utan oskäligt dröjsmål. R.R:n förklarade entreprenören skyldig att avhjälpa felet eller ersätta beställarens kostnad härför. Domen fastställdes av Hov.R:n och HD i denna del.

Gentemot detta rättsfall kan ställas NJA 1931 s 208 II som avsåg köp av fast egendom och fick helt motsatt utgång trots att felet var enahanda.

I tidigare refererat mål NJA 1946 s 666 gjorde entreprenören - säljaren gällande att byggnaden köpts i befintligt skick till den del den var utförd. Detta föranleddé dock icke något uttalande i domstolarna utan den till kontraktet hörande beskrivningen skulle gälla då något undantag om detta förhållande icke intagits i entreprenadkontraktet.

Således synes köparen vid nu angivna förhållanden vara berättigade att påtala dolda fel utan någon annan tidsfrist än den som uppställes i 1862 års förordning om tioårig preskription.

Vad det gäller ansvar för händelser av vis major kan det vara skäligt att tillämpa entreprenadrättens regler att ersättning skall utgå till entreprenören och tillämpa denna regel på avtalet i sin helhet. Förevarande kombinerade avtal har i denna del större anknytning till entreprenadförhållande än en analog tillämpning av köprättens regler. I praktiken torde dock frågan vara av mindre betydelse då regelmässigt försäkring av objektet tecknas av någon av parterna varigenom erforderligt skydd i regel kan erhållas.

4 ÄR AB 65 TILLÄMPBAR VID GRUPPBEBYGGELSER?

AB 65:s likväl som AB 54:s målsättning är att åstadkomma en sakligt riktig avvägning mellan beställarens och entreprenörens intresse i entreprenadförhållanden där dessa uppträder som likställda parter.¹

Den frågeställning som rubriken upptar kan kort besvaras med NEJ. Den grundläggande orsaken till detta svar är att vid normala gruppbebyggelser är parterna icke likställda, utan säljaren - entreprenören är den dominerande till den grad att köparen - beställarens enda och primära skyldighet i stort sett är att betala i princip vad säljaren begär, utan att kunna påverka det sätt på vilket arbetet bedrivs eller sättet för dess utförande.

I de fall där AB av säljaren på något sätt intages eller åberopas som kontraktshandling bör först klargöras skillnaden i den verkan detta har då denna bilägges eller enbart åberopas. Vanligt förekommande är att säljaren åberopar AB och dess bestämmelser i olika sammanhang i avtalet och därtill fogade handlingar utan att köparen erhåller kännedom om vad dessa bestämmelser innehåller. Rättspraxis har intagit en negativ hållning till att köparen skall bli bunden av kontraktsvillkor i form av allmänna leveransbestämmelser som säljaren åberopar men icke tillställer köparen.² Någon plikt för köparen att själv efterforska bestämmelsernas innehåll synes icke föreligga. Säljaren synes ovillkorligen vara skyldig att tillställa köparen dessa för att kunna åberopa dessa i avtalsförhållandet.³ Köparen synes här bli bunden av avtalsklausuler, som han icke före avtalsslutet kunnat skaffa sig kännedom om. Givetvis kan köparen av andra anledningar exempelvis på grund av passivitet genom bristande reklamation bli bunden i fall där han haft vetskap om dess innehåll eller dess betydelse. I fall där de åberopade

1. Se Motiv AB 65, 1969, s 19 och Källenius, 1960, s 15, se även Ny byggmarknad, 1968, s 231 f.

2. Se NJA 1949 s 609.

3. Se Cervin, 1960, s 127.

bestämmelserna icke blir gällande synes allmänna tolkningsregler med hänsyn till avtalets *naturalia negotii* bli gällande.

I de fall AB 65 bilägges avtalet brukar kontraktet regelmässigt kompletteras med vissa bestämmelser om beställarens skyldighet i huvudsak vad det gäller betalning. Vidare förekommer ofta inskränkningar i beställarens rättigheter enligt AB 65. Ser man helt allmänt på AB som sådan finner man att dess innehåll för en lekman, som köparen oftast är, vara mycket svårbegriplig och svåröverskådlig. Dess omfattning, 24 sidor, och dess många detaljbestämmelser, bland annat vad det gäller beställarens skyldigheter medför ett nästan oöverstigligt hinder för köparen i gemen att bevaka sin rätt. Naturligtvis kan man ställa sig frågan om köparen icke bör begripa något. Detta bör han givetvis göra men härifrån till att använda sig av allmänna bestämmelser som till stora delar icke är tillämpliga är ett långt steg. Köparens och säljarens rättigheter och skyldigheter kan utan tvivel klargöras betydligt enklare om icke tillämpliga delar av AB slopas.

Ser man först på kapitel 1 "Omfattning" finner man att flertalet bestämmelser har anknytning till de handlingar som ingår i kontraktet och förhållanden som härrör från dessa. Då det är säljaren - entreprenören som upprättar dessa torde flertalet av dem, utan olägenhet för någondera part, kunna utgå då flertalet §§ handlar om ansvaret för dessa. Vad det gäller beställarens skyldigheter att utverka och bekosta erforderliga tillstånd har dessa skyldigheter i normalfallet ingen betydelse då dessa regelmässigt måste utgå och andra bestämmelser införs i kontraktet med hänsyn till att säljaren - entreprenören regelmässigt måste ombesörja dessa innan köparen kommer in i bilden. Hela kapitlet torde utan svårighet kunna nedskäras till fyra eller fem §§ vilka även lämpligen kan omfatta rangordning i vilken följd kontraktshandlingarna skall gälla, ävensom under vilka förutsättningar ändring av kontraktssumman skall ske i den mån ändring sker av förutsättningar över vilka säljaren - entreprenören ej råder.

Kapitel 2, "Utförande" torde helt kunna utgå. De §§ som här är

av betydelse är § 1, som handlar om detaljarbeten i samband med kontraksarbeten och hör närmast hemma under Kap 1 och lämpligen flyttas dit, vidare §§ 7 och 8 vilka lämpligen kan flyttas över till Kap 7 som handlar om besiktning och dess rättsverkan.⁴ Vad det gäller beställarens rättigheter att påfordra ändringar enligt § 2, kringskäres dessa regelmässigt mycket hårt genom tillägg i kontraktet. Det är därför lämpligare att ange i kontraktshandlingarna vilka ändringar som köparen äger rätt att göra och hur betalning för dessa skall ske.

Kapitel 3, "Organisation" kan även skäras ned radikalt utan att rättssäkerheten riskeras. § 6 behandlar parternas ombud. Då något ombud för beställaren regelmässigt icke kan eller har någon funktion att fylla kan denna utgå för beställarens del. Lämpligare vore att föreskrifter intages i kontraktet om vem som skall under-teckna handlingar som berör de till byggnationen hörande lånen. Beställarens rättigheter att utöva kontroll av arbetet har vanligtvis ingen betydelse då köparen - beställaren oftast förbjuds att beträda arbetsplatsen varför dessa §§ kan utgå. Kontrollfrågor kommer att beröras närmare under avsnitt 5 och 6. I övrigt innehåller kapitlet icke några bestämmelser som är direkt tillämpbara på gruppbebyggelser varför flertalet §§ kan utgå som onödiga.

Kapitel 4, "Tider" innehåller vissa för säljaren - entreprenören viktiga bestämmelser om rätt till tidsförlängning. De aktuella §§ är 3 - 6, vilka dock bör omarbetas med hänsyn till de speciella förhållandena som råder vid gruppbebyggelser. För köparen - beställaren viktiga regler är motparters skyldighet att utan dröjsmål underrätta då försening befaras ävensom skyldigheten att vidtaga ev. åtgärder för att begränsa förseningar även om dessa skall ske efter beställarens hörande och på hans bekostnad. Kapitlet berör även garantifrågor. Med hänsyn till sitt naturliga sammanhang med besiktningar och godkännande kan de lämpligen sammanföras till Kap. 7.

Kapitel 5, "Ansvar" innehåller för båda parter många viktiga reg-

4. Som tidigare nämnts torde dessa §§ få ändrat och kompletterat innehåll i AB 70.

1er. §§ 1 och 2 behandlar försening och § 3 hinder som icke beror på entreprenören. Vanligtvis intages bestämmelser i kontraktet att köparen - beställaren icke äger rätt till ersättning av något slag för försening, endast i undantagsfall föreskrives att vite skall utgå vid försening. Huruvida det kan anses skäligt att vite skall utgå kan i och för sig diskuteras. Ser man på normalfallet torde det ifrågasättas om vite skall utgå vid en måttlig försening. Köparens - beställarens förlust är i normalfallet mycket liten eller oftast obefintlig, då det är säljaren - entreprenören som svarar för finansieringen under byggnadstiden och som således får bära denna kostnad vid försening. Vid måttlig försening torde därför vite vara av mindre betydelse. Av större intresse är däremot att köparen - beställaren får kännedom om en eventuell försening i god tid, speciellt med hänsyn till bostadsfrågan. Det torde därför vara av större betydelse att intaga en bestämmelse om att en försening skall meddelas före en viss tid innan inflyttning skall ske enligt kontraktet och anknyta en ev. vitesbestämmelse till försenat meddelande. Givetvis kan en försening inverka på köparens ekonomiska förhållanden t.ex. om kontraktssumman är indexreglerad. Vid en större försening kan detta medföra ökade kostnader på grund av indexförändringar medan en mindre försening av enstaka hus regelmässigt icke har någon betydelse då kostnadsökningarna på grund av index regelmässigt fördelas på ett större antal enheter eller på gruppen som helhet. Av ovannämnda anledningar kunde en vitesklausul vara befogad då förseningen överstiger en viss tid. Vad det gäller hinder enligt § 3 synes denna kunna utgå då förhållandena i normalfallet gör den onödig. §§ 4 - 10 behandlar ansvarsfrågor beträffande entreprenad under såväl entreprenadtiden som under garantitiden. Dessa bestämmelser torde utan någon större ändring vara tillämpliga även vid gruppbebyggelser. Dock kan ifrågasättas bestämmelserna i § 7, att entreprenören efter garantitidens utgång endast skall svara för dolda fel som har sin grund i grov vårdslöshet. Det synes tvivelaktigt huruvida en sådan av säljaren - entreprenören införd fri-skrivningsklausul kan äga berättigande och godkännas i rättspraxis. Givetvis är det av betydelse för säljaren - entreprenören att hans skyldigheter succesivt upphör, dock synes det vara stötande för rättskänslan att ett dolt fel, som icke har sin grund i grov vårdslöshet men som förorsakar motparten betydande kostnader skall

medföra frihet för ansvar för den som orsakat felet. Under sådana omständigheter synes det i rättssäkerhetens intresse ligga närmare till hands att den som förorsakar felet svarar för konsekvenserna av sitt culpösa handlande, i synnerhet som säljaren - entreprenören torde vara den som har störst ekonomiska möjligheter att kunna bära kostnaden för skadan. Såsom § 7 är skriven inrymmer den ett ansvar för entreprenören även för bagatellartade förhållanden som beror på grov vårdslöshet från entreprenörens sida, lämpligare vore det att ansvaret anknöts till den kostnad som det dolda felets avhjälpande medförde.⁵ §§ 11 - 14 behandlar parternas inbördes ansvar. Då köparen - beställaren regelmässigt icke har tillträde till arbetsplatsen saknar detta betydelse för gruppbebyggelser. § 12 reglerar följdskador och indirekta skador samt innehåller en ansvarsbegränsning till ett belopp motsvarande 10% av kontraktssumman i de fall då dessa orsakas av fel eller brist eller vid avhjälpandet därav. Någon ersättning utgår dock ej för skada genom fel och brist som är normalt förekommande. För att ersättning skall utgå skall detta ha sin grund i vårdslöshet eller försummelse. § är något oklart avfattad och ger i vissa fall icke klart uttryck för vad som åsyftas.⁶ Vid grupphusbebyggelse kan ifrågasättas om någon särskild reglering erfordras för skador av denna art eller ansvarsbegränsning är nödvändig. § syfte är i första hand att klargöra skadeståndsskyldigheten enligt allmänna obligationsrättsliga principer och regeln äger således tillämpning ändå. Ansvarsbegränsningens syfte är att begränsa ansvaret i de fall då beloppet skulle kunna ta orimliga proportioner i förhållande till kontraktssumman t.ex. driftsförluster vid en industri, utebliven vinst, ävensom allmän förmögenhetsskada. Dessa typer av skador är atypiska vid

5. Källenius, 1960, s 233 framför att bagatellartade företeelser skulle falla bort genom kravet på grov vårdslöshet. Detta synes icke vara riktigt, då även ett förhållande som i och för sig icke medför några avsevärda kostnader eller i det enskilda fallet avsevärda men kan ha sin grund i grov vårdslöshet. § utformning i AB 65 ger ej heller något stöd för Källenius tolkning.

6. Se Karlgren, 1966, s 19 - 23 och jfr Motiv AB 65, 1969, s 123 ff, även Källenius, 1960, s 234 ff.
§ kommer att ändras i AB 70 och ger där en entydigare reglering om vad som åsyftas, samtidigt höjs skadeståndsgränsen.

gruppbebyggelser och övriga typer av skador täckes normalt genom försäkringar. §§ 15 - 18 reglerar entreprenörens ansvar för skador mot tredje man. Flertalet skador av betydelse som kan inrymmas under §§ är av grannelagsrättslig karaktär. Med hänsyn till att säljaren - entreprenören ensidigt avgör hur och på vilket sätt byggnationen skall utföras blir han ändå strikt ansvarig för samtliga skador som kan uppstå. Någon möjlighet att solidariskt ansvara för skada gentemot tredje man synes icke kunna uppkomma.⁷ §§ 19 och 20 behandlar preskriptionstiden för framställning av anspråk på vite och skadestånd. Dessa är tillämpbara även vid gruppbebyggelse och bör bibehållas oförändrade i den utsträckning säljaren - entreprenören icke på annat sätt friskrivit sig här ifrån. Dock är preskriptionstidens anknytning till entreprenadtiden mindre lämplig då rättsförluster kan uppstå i de fall garantitiden börjar löpa från en tidigare tidpunkt än dagen för slutbesiktning⁸. § 22 reglerar brandförsäkringsfrågan under entreprenadtiden. Utformningen av denna § måste göras beroende av hur fastigheten belastas med inteckningar under entreprenadtiden.

Kapitel 6, "Ekonomi" äger till stora delar icke aktualitet vid gruppbebyggelser. Med hänsyn till det sätt varpå säljaren finansierar byggnationen måste radikala ändringar införas i kontraktet. Frågor som berör den ekonomiska regleringen av ändringar och tilläggsarbete måste också i normalfallet avvika från AB:s bestämmelser. I stort sett är § 2 - 9, 14, 16 - 19 icke direkt tillämpbara eller saknar betydelse vid gruppbebyggelse. Av intresse för båda parter är § 11 som innehåller en preskriptionsregel, som anger inom vilken tid entreprenören skall göra sina fordringar gällande. § är av stort intresse och synes förbises i mycket stor utsträckning av båda parter även i normala entreprenadförhållanden. Huvudregeln är att entreprenören inom sex månader från entreprenadtidens utgång skall översända räkning till beställaren upptagande samtliga återstående fordringar avseende entreprenaden och senare framställda krav medför icke

7. Se NJA 1966 s 248.

8. Förmodligen kommer detta att ändras i AB 70 men någon förändring har ej upptagits i remissupplagan då denna fråga icke upptagits till behandling innan denna färdigställdes.

rätt till ersättning. Från denna regel göres två undantag. Dels för det fall att entreprenören inom nämnda tid anmält till beloppet okänd fordran kan föranleda ytterligare krav. Dels för det fall att entreprenören kan visa att kravet grundas på fordran som var för honom okänd. I första fallet skall således fordran vara till beloppet okänd men preciserad i princip på vad den grundar sig. En till beloppet känd fordran skall alltså faktureras inom sexmånadersperioden med risk för att den i annat fall blir preskriberad. Detta gäller således även delbetalningar av kontraktssumman. I andra fallet rör det sig om fordringar som är helt okända för entreprenören. Entreprenören har här bevisbördan för att fordran var för honom okänd. Med hänsyn till preskriptionstiden är anknuten till entreprenadstidens utgång kan denna bli förkortad i vissa fall.⁹ Då ofta vissa tillkommande kostnader icke är till beloppet kända eller osäkra t.ex. index, extraordinära grundläggingskostnader m.fl. och i vissa fall anknutna till myndighets beslut måste entreprenören avisera eventuella kostnadsändringar inom preskriptionstiden för att med visshet kunna göra dessa gällande mot beställaren. § 12 äger oftast icke aktualitet, då andra bestämmelser om betalning tar över köparens - beställarens rätt att innehålla medel till betryggande belopp för avhjälpande av fel och brister. Säkerheter enligt § 15 under entreprenadtiden och garantitiden från entreprenören till beställaren tillhör undantagen vid gruppbebyggelser men i de fall de förekommer är paragrafen tillämplig i föreliggande skick.

Kapitel 7, "Besiktning" innehåller de bestämmelser som köparen - beställaren av grupphus kanske kommer mest i kontakt med och får honom ofta att undra om han är rättslös då besiktningsförrättaren, ofta med all rätt, vägrar att godtaga framförda anmärkningar. Ser man på normalfallet kan samtliga bestämmelser om besiktning genom nämnd och överbesiktning utgå då dessa icke är tillämpliga, ävensom de bestämmelser som handlar om beställarens rättigheter att utse besiktningsförrättare. Orsaken härtill är att besiktningsförrättare regelmässigt utses av annan än beställaren, ofta av säljaren - entreprenören eller kommunal myndighet, Övriga be-

9. Se vad som anförts vid not. 8. Även denna § torde komma att ändras i AB 70.

stämmelser i kapitlet har aktualitet även vid gruppbebyggelser.

Kapitel 8, "Hävning" och kapitel 9, "Tvist" kan tillämpas i stort sett i full utsträckning även vid gruppbebyggelser. Dock inskränkes oftast köparens - beställarens rättigheter och hans skyldigheter utökas i stor utsträckning genom i kontraktet intagna bestämmelser.

Som ovan framgått är bestämmelserna i AB 65 till stor del inaktuella vid gruppbebyggelser eller satta ur kraft genom tillägg i kontraktet, oftast utan att motsvarande inaktuella §§ i AB angivits skola utgå. De allmänna bestämmelser, som kan erfordras vid gruppbebyggelser kan i stort sett reduceras till fyra eller fem sidor utan att oklarheter uppkommer eller rättssäkerheten för någondera part blir lidande. Man kan då fråga sig varför AB tillämpas vid gruppbebyggelser i så stor utsträckning såsom sker och trots att dess användning medför att kontraktet blir svåröverskådligt på grund av tillägg och ändringar och dess innehåll av icke aktuella avsnitt. I många fall ställer man sig även frågande till huruvida kontraktsförfattaren gjort klart för sig vad ändringarna innebär i juridiskt hänseende.

Orsaken till att AB användes på så sätt som sker torde bero på flera olika faktorer. En stor del av grupphusproduktionen sker genom företag vars huvudsakliga verksamhet är ren entreprenadverksamhet. För dessa kan det synas naturligt att överflytta det inom branschen använda kontraktet med tillhörande allmänna bestämmelser direkt på grupphusproduktionen. AB är för dem en välkänd företeelse vars rättsverkningar de någorlunda behärskar. En annan bidragande faktor är att kontrakten i stor utsträckning upprättas av tekniker som saknar de nödiga insikterna i juridiska frågor utöver de som AB reglerar. Även de kommunala myndigheterna har en stor inverkan på kontraktets utformning, då en stor del av bebyggelsen sker på kommunal mark genom olika typer av exploateringsavtal. Även här synes man i stor utsträckning förlita sig på att AB ger den rätta avvägningen mellan småhusköparens och säljarens - entreprenörens intresse och påfordrar okritiskt att denna skall användas. Detta krav synes ofta vittna i en miss-

tänksamhet mot säljaren - entreprenören som ofta är helt oberättigad då han framför önskemål beträffande kontraktsutformningen. Således är det många samverkande faktorer som gör att AB kommer till användning i ett sammanhang vari den ej är avsedd att användas.

5. AVTALETS INNEHÅLL OCH DESS RÄTTVERKNINGAR

I detta avsnitt skall avtalens innehåll närmare granskas och vissa mera principiellt viktiga frågor tagas upp till behandling för närmare analys. Då avtalens innehåll är mycket varierande såväl till omfång som till kvalitet kan icke samtliga förekommande variationer av moment med principiellt samma syfte behandlas. Av denna anledning göres ett urval på så sätt att normalformuleringen behandlas liksom de fall där formuleringen direkt avviker från det normala eller är direkt olämplig med hänsyn till sitt ändamål.

5.1 Avtalet och dess ändamål

Med hänsyn till äganderätten till marken och om byggnationen sker av säljaren i egen regi eller på entreprenad medför detta att olika typer av avtal måste komma till användning. Likaså har det av flera olika anledningar betydelse huruvida byggnaden är färdigställd då försäljningen sker eller denna är under uppförande.

Av det granskade materialet framgår att ett strikt iakttagande med hänsyn till dessa faktorer icke sker.

Beträffande tidpunkten för försäljningen sker denna som tidigare nämnts i regel innan byggnaden färdigställts. Detta medför att i avtalet ingår moment av entreprenad i större eller mindre omfattning. Utformningen av dessa åtaganden varierar liksom omfattningen av de föreskrifter som reglerar färdigställandet. Endast i några fall synes särskilda kontrakt direkt avpassade för försäljning av helt färdigställd byggnad användas. Någon enhetlig utformning av dessa förekommer ej. I sin enklare form består det av ett normalt kontrakt för försäljning av fastighet i befintligt skick med en intagen garantiklausul där säljaren anger garantitidens längd. I andra fall är till kontraktet bilagt beskrivningar och ritningar och säljaren garanterar utförandet i enlighet med handlingarna. Överensstämmelsen skall konstateras av gemensamt utsedd besiktningförrättare som med bindande verkan för parterna avgör huruvida byggnaden överensstämmer med handlingarna. Med hänsyn till äganderätten till marken och sättet för byggnationen kan tre prin-

cipiellt skilda kontraktsformer förekomma.

- A. Ägaren till fastighet bebygger och säljer fastigheten i egen regi

Två huvudtyper kan här förekomma. I ena fallet upprättas separat köpekontrakt på den fasta egendomen och entreprenadkontrakt på färdigställande av byggnaden. Kontrakten göres då avhängiga av varandra genom villkor i båda kontrakten. I det andra fallet tecknas endast ett avtal varigenom ägaren överlåter fastigheten och samtidigt åtager sig att färdigställa denna.

- B. Ägaren till fastigheten bebygger denna genom anlitan-
de av särskilda entreprenörer

Även här förekommer samma två typer av avtal som ovan under A. Företrädesvis användes den senare formen. I detta fall försöker säljaren att anknyta köpevillkoren till de entreprenadkontrakt han har med sina entreprenörer, vilket kan medföra svårigheter vid delad entreprenad.

- C. Ägaren av fastigheten och ägaren av byggnaden är två skilda
subjekt

Denna form är den normala då någon typ av exploateringsavtal föreligger mellan en kommun och en entreprenör. I dessa fall brukar entreprenören ofta ombesörja även försäljningen av fastigheten för kommunens räkning och sköta de praktiska arrangemangen i samband med detta. Regelmässigt tecknas här två separata kontrakt, vilket är nödvändigt med hänsyn till de skilda ägareförhållandena. Avtalen göres avhängiga av varandra genom villkor i båda kontrakten. I de fall där säljaren av fastigheten och entreprenören för byggnaden är ekonomiskt närstående parter användes ofta endast ett kontrakt som undertecknas av samtliga tre parter.

Vad det gäller formföreskifternas iakttagande i form av parternas underskrifter och bevitning av köpekontrakten vid köp av fast egendom kan noteras följande.

I något fall saknas bevitning av köparens och säljarens namn-

teckning och att äktamake-godkännande saknas till försäljningen i ett fall där sådant erfordrades. I övrigt synes de ovillkorliga formföreskrifterna iakttagits och bevittning sker oftast även av entreprenadkontrakt trots att detta icke erfordras.

5.1.1 Beskrivning av köpobjektet

Med hänsyn till att försäljningen sker innan köpobjektet färdigställt innehåller kontrakten olika typer av beskrivningar och ritningar. Endast undantagsfall förekommer hänvisning till referensobjekt.

Två sätt att fastställa säljarens skyldigheter synes vanliga. I det ena fallet ingår i kontraktet en kortfattad teknisk beskrivning som i huvudsak omfattar en översiktlig stombeskrivning och en mera detaljerad rumsbeskrivning, som anger ytskikt och utrustning. Vidare ingår en planritning och en situationsplan och undantagsvis en planritning över VVS- och El-installationer. Då byggnaden uppföres med statligt lån innehåller avtalet oftast en hänvisning till de handlingar som ligger till grund för det preliminära beslutet om bostadslån.

I det andra fallet ingår i kontraktet kompletta bygghandlingar omfattande såväl arbetsbeskrivningar, specifikationer som arbetsritningar för samtliga arbeten. Denna omfattning av handlingar förekommer företrädesvis när byggnationen utföres på grund av exploateringsavtal.

Vanligtvis intages i kontrakten att köparen icke har rätt till att begära några ändringar beträffande byggnadens utförande. I de fall där ändringar tillåtes begränsas dessa starkt, ofta genom en i kontraktet intagen uppräknning av vilka ändringar och valmöjligheter köparen har rätt till. De valmöjligheter som normalt medges är tapetval, golvbeläggningar och färgval på sanitetsposlin. Restriktiviteten mot ändringar synes till största del vara betingad av syftet att åstadkomma en rationell produktion, vilket således synes ske på bekostnad av individualiteten. Granskar man förhållandena närmare finner man dock att säljaren medger betydligt större möjligheter till ändringar och avvikelser från standardutform-

ningen än kontrakten anger. Förutsättningen för att ändringar och valmöjligheter skall kunna utnyttjas är dock att dessa sker vid sådan tidpunkt att de icke skapar hinder i produktionen. Vidare medgives sällan ändringar, som medför ändring av låneunderlag och pantvärde i negativ riktning och i de fall en ökning av dessa skulle kunna ske på grund av ökad standard, godtager ofta icke säljaren, att mindre ändringar skall medföra avvikelser i den slutliga låneansökan. Givetvis är orsakerna till detta önskemål om att erhålla en enhetlig behandling vid upprättande av handlingar för slutligt lånebeslut. Dock synes det vara tveksamt om säljaren kan vägra att anpassa ansökan efter de verkliga förhållandena då förekommande avvikelser från handlingarna, som ligger till grund för det preliminära beslutet skall redovisas.

Säljaren - entreprenörens rätt till att vidtaga ändringar från kontraktshandlingarna regleras som regel av en mycket allmänt hål- len passus i kontraktshandlingarna. Formuleringen kan variera men normalt innebär den att säljaren är berättigad att vidtaga (smärre) ändringar som icke innebär någon standardsänkning. Dessutom innebär anknytningen till det preliminära lånebeslutet ett visst hinder för större avvikelser. Rättigheten för säljaren att vidtaga ändringar synes välmotiverat sålänge den hålles inom rimliga gränser. Flera faktorer talar för detta. Även vid en normalt omsorgsfull projektering framkommer vid en serieproduktion att detaljer och utförande är mindre lämpliga eller att ett annat detaljutförande kan medföra kostnadsbesparingar utan att kvaliteten försämras. Om säljaren då skulle vara förhindrad att vidtaga ändringar i ett mindre lämpligt utförande utan köparens hörande skulle detta oftast medföra hinder i produktionen. En annan faktor av betydelse är att säljaren skulle vara tvungen att anpassa kontraktshandlingarna individuellt för varje objekt och revidera de ritningar som ingår i kontraktet för varje detaljändring som utföres, ävensom trycka om broschyrmaterialet som eventuellt ingår i kontraktet. Givetvis kan det diskuteras vad som är standardsänkning eller ej och ur vems synpunkt detta skall bedömas. I detta sammanhang kan också diskuteras om köparen skall krediteras eventuella kostnadsbesparingar som säljaren gör på grund av ändringar som icke medför någon standardsänkning. Att frågan säkert skall bedömas objektivt råder ingen tvekan, men problemet är i

vilken utsträckning hänsyn måste tagas till köparens individuella syften och krav. Ser man problemkomplexet som en helhet innebär detta att köparen köper en standardprodukt som i princip icke är speciellt avpassad för hans individuella krav och önskemål i varje enskildhet. En byggnad skall fylla en mängd funktioner, en del primära och andra sekundära och det som säljs är således ett mångfacetterat funktionskomplex.¹ Enskildheten i mängden av detaljer och funktioner måste som regel underordnas helheten. Vid köpslutet ingår köparen ytterst sällan i en detaljgranskning av varje enskild detalj i köpeobjektet utan vad som köps är helheten - funktionskomplexet som sådant. Med hänsyn därtill synes icke större vikt kunna tillmätas köparens subjektiva synpunkter då det gäller smärre ändringar som icke innebär kvalitetssänkning eller förändrar byggnadens funktion eller utseende. Vad det gäller den ekonomiska sidan kan problemet sägas vara enahanda. Även här kan det sägas vara funktionen som sådan som köparen köper, icke en viss mängd virke, tegel eller betong. En ändring som medför kostnadsbesparing för säljaren lika väl som en som medför ökade kostnader bör icke medföra någon förändring av försäljningspriset såvida icke särskilt avtalats om detta i kontraktet. I de fall försäljningspriset är anknutet till statligt bostadslån utgör ett regelmässigt hinder, med vissa undantag, att ta ut eventuellt ökade kostnader.

Jämför man de två olika typerna av beskrivning av köpeobjektet som är vanligast förekommande, frågar man sig vilka fördelar och nackdelar det har att tillämpa den ena eller andra typen.

Utgår man från genomsnittsköparens behov medför detta att kravet på precisering av köpobjektet i detalj kan ställas ganska lågt. Någon fördel att bilägga detaljerade beskrivningar och arbets- och detaljritningar över byggnads- och installationsarbeten finns ej. Visserligen kan det ur köparens synpunkt anses vara fördel att veta hur byggnaden utföres i detalj, men detta kan icke betraktas som vägande skäl att i detalj redovisa varje enskildhet. De normala beskrivningarna upprättas med hänvisning till de allmänna mate-

1. I begreppet funktion inbegripes även byggnadens estetiska funktion och ur köparens synpunkt även dess funktion som statussymbol.

rial- och arbetsbeskrivningar som förekommer inom respektive bransch² och är således så speciellt fackinriktade att köparen i gemen icke har någon större behållning av dem. Detsamma gäller med flertalet ritningar att de fyller ingen funktion i ett normalkontrakt. Med hänsyn härtill bör de i kontraktet ingående beskrivningarna och ritningarna vara så utformade att även en icke fackman kan bilda sig en klar uppfattning om väsentligheterna i köpobjektet. Den lämpligaste utformningen härvidlag kan naturligtvis variera men normalt torde en enkel stombsbeskrivning och en mera detaljerad rumsbeskrivning upptagande ytskikt och utrustning vara tillfyllest. Till detta bör finnas planritningar och fasader samt planer över VVS- och EI-installationer. Nackdelarna med att belasta kontraktet med handlingar som icke fyller någon praktisk funktion är flera. Kontraktet blir för köparen svåröverskådlig och samtidigt medför ett allt för detaljerat kontrakt en direkt anledning till onödiga tvistigheter i den mån avvikelser skett, även om de håller sig inom den tillåtna ramen. Givetvis bör man i möjligaste mån tillgodose köparens intresse att i detalj få veta byggnadens utförande, men detta kan göras på ett enklare och smidigare sätt än att redovisa detta i kontraktet, t.ex. genom att på lämplig plats tillhandahålla en komplett omgång handlingar över byggnationen. Det bör dock betraktas att dessa icke får presenteras på sådant sätt att köparen kan åberopa dem enligt JB 4:19.

I detta sammanhang bör även JB 4:30 observeras. Enligt denna § skall säljaren till köparen överlämna kartor och andra handlingar angående fastigheten, som är av betydelse för köparen som ägare till denna. Under begreppet handlingar av betydelse för ägaren åsyftas i första hand sådana handlingar såsom lantmäteriakter, tomtmättningsprotokoll etc.³ § är dispositiv varför säljaren bör precisera vilka handlingar som skall överlämnas. I annat fall kan onödiga diskussioner uppstå i vilken omfattning ritningar är av betydelse för köparen som ägare till fastigheten.

2. Bygg AMA, VVS-AMA, EI-AMA etc. För närvarande pågår revidering av dessa och nytgivning beräknas ske år 1972. Härvid kommer administrativa föreskrifter att utbytas till en särskild del och namnen på dem kommer att ändras.

3. Se Prop 20, 1970, Del B 1, s 214.

5.1.2 Köpeskillning och bealningsvillkor

Av det undersökta materialet framgår att sättet att angiva köpeskillningen och vad som ingår i denna, ävensom hur denna skall erläggas, företer i stort sett lika många variationer som det finns kontrakt.

Huvudprincipen i samtliga fall är att i säljarens åtagande ingår att anskaffa erforderliga krediter för finansiering av objektet under byggnadstiden samt ombesörja den slutliga placeringen av lånen. Gränsen för åtagandet varierar men vid icke statsbelånade fastigheter går gränsen normalt vid 75% av fastighetens uppskattningsvärde, i vissa fall högre. Vid statsbelånade fastigheter svarar säljaren för lånens placering upp till det statliga bostadslånets undre gräns. I något enstaka fall åtager sig även säljaren att anskaffa ytterligare lån över bostadslånets övre gräns, vilket dock hör till undantagen för närvarande.

Köpeskillningen erlägges normalt dels i form av handpenning, dels så att köparen ger säljaren fullmakt att lyfta honom tillkommande lån i banker eller kreditinrättningar och det statliga bostadslånet, dels i form av visst belopp på tillträdesdagen och ofta sker ytterligare avräkning vid senare tidpunkt. Den i avtalen angivna köpeskillningen är oftast preliminär även om den i avtalet anges som fast. I de enklaste fallen anges köpeskillningen till ett visst belopp, med reservationer, normalt för kostnadshöjningar på grund av förändringar av statliga avgifter (moms) och eventuellt förändringar i material- och lönekostnader. I flertalet av de fall där statligt bostadslån förekommer anknytes köpeskillningen till det preliminära beslutet om bostadslån och reservation göres att den slutliga köpeskillningen skall vara det högsta försäljningspris som kan godkännas av vederbörande länsbostadsnämnd. Detta kan i vissa fall medföra obehagliga överraskningar för köparen då förändringar enligt BLK § 43 kan ske på grund av indexförändringar, projekteringsändringar, felaktigheter i anbudsunderlag, oförutsedda grundläggningkostnader, förändringar på grund av myndigheters beslut, felkalkyler och diverse andra specificerade poster som exempelvis rese- och traktamentskostnader m.m. Visserligen skall kostnaderna prövas och bostadslån BLK § 9 vägras om det

slutliga försäljningspriset icke är godtagbart. Dock synes detta vara svårt om försäljningspriset ligger omkring pantvärdet och är jämförbart med likvärdiga fastigheter.

Vid granskning av vad som ingår i det preliminära försäljningspriset utöver själva byggnaden och eventuellt trädgårdsanläggning beror detta på om marken ingår i köpet eller ej. Att direkt göra en jämförelse i prishänseende mellan skilda fastigheter även då hänsyn tages till skillnader i standard låter sig icke direkt göras då tillkommande kostnader av olika slag är mycket varierande och ofta anges icke vem som skall svara för vissa obligatoriska kostnader exempelvis byggnadslovskostnader, anslutningsavgifter etc.

I de fall där marken har annan ägare synes entreprenören vanligen även uppbära dennas köpeskillning för avräkning med ägaren. Arrangemanget synes bero på att entreprenören normalt anskaffar och uppbär köparen tillkommande lån. Normalt ingår anslutningsavgifter för vatten- och avlopp ävensom tomtbildningskostnader, gatu- byggnadskostnader etc. i kostnaden för marken. Däremot ligger elanslutningsavgifter ofta utanför, vilket synes bero på att strömdistributionen ofta sköts av annan än kommun. I flertalet undersökta fall ingår i köpeskillningen byggnadslovskostnader, projekteringskostnader ävensom försäkringar. Vad det gäller ränte- och kreditivkostnader under byggnadstiden fram till inflyttningsdagen ingår dessa med ett par undantag i försäljningspriset. Detta skall längre fram beröras närmare. Kostnaden för kontroll ingår regelmässigt i försäljningspriset då det gäller statligt belånade fastigheter. Sättet för betalning av dessa varierar beroende på praxis i kommunen. Ibland erlägger säljaren - entreprenören ett visst belopp till kommunen som ersättning för dess kontroll. Vad det gäller kostnader för värdering, kurtage, stämpelavgifter för inteckningar etc. är praxis mycket varierande och ofta anges ingenting i avtalen vem som skall erlägga dessa. Enligt Stämpelskatteförordningens § 32 st 1 b, är den, som har rätt att medgiva inteckning pliktig att svara för kostnaden gentemot statsverket för inteckningens beviljande. Som regel är detta säljaren och om ej annat tolkningsvis framgår av avtalet kommer denna kostnad att stanna hos honom. Kostnaden för lagfart anges däremot entydigt att denna skall erläggas av köparen. Som synes förekommer många olika

variationer av vad som ingår i köpeskillingen och även oklarheter vad som ingår. En samordning synes vara befogad då det normalt icke är någon svårighet att fastställa flertalet av de vanligaste förekommande kostnaderna och även om samordning icke sker bör avtalen utformas på ett sådant sätt att det klart framgår vem som skall betala vilka kostnader och därmed undvika onödiga tvister.

Som tidigare nämnts ingick med ett par undantag ränte- och kreditivkostnader under byggnadstiden i köpeskillingen. Storleksordningen av dessa belöper sig normalt till kronor 2.500:- - 3.500:-. Enligt kommunalskattelagen är räntekostnader avdragsgilla i den utsträckning de icke ingår som en del i kostnaden för överlåtna egendomen, Olika försök har gjorts vid kontraktsskrivning vid gruppbebyggelser för att köparen skall kunna göra avdrag för räntekostnader under byggnadstiden. Som regel har detta misslyckats av olika anledningar och Reg.R:n gav i utslag under våren 1971 ytterligare belägg för svårigheten att genomföra ett sådant system.⁴ Oftast torde de misslyckade försöken bero på att räntekostnaden fixerats till ett visst belopp utan hänsyn till när köparen inträder som avtalspart, vidare att köparen på något sätt varit bunden till något visst finansieringssätt. Någon större svårighet torde det i och för sig icke innebära att utforma avtalen på ett sådant sätt att köparen blir berättigad till ränteavdrag, speciellt icke om finansieringen kan ske genom exempelvis ett till producenten närstående finansieringsbolag och vederbörlig hänsyn tagas till tidpunkten för avtalsslutet. Vidare bör beaktas att möjligheterna att utforma avtalet så att ränteavdrag kan erhållas, blir större om något tvång att anlita visst finansieringsinstitut ej föreligger.

Vissa ofta återkommande problem vid gruppbebyggelser uppstår vid den slutliga regleringen av köpeskillingen, dels på grund av normala kostnadsförändringar, dels på grund av tilläggsarbeten. Olika principer synes därvid tillämpas. I en del fall påfordras att köparen skall betala i förskott innan ett tilläggssarbete utföres. Detta kan synas vara ett misstroende gentemot köparen. Anledningen till detta förfaringssätt kan i och för sig vara befogad då tvistigheter

4. Se Kungl. Maj:ts utslag av den 25.5 1971 IV:I R 504/71.

ofta uppstår då det gäller ersättning för tillkommande arbeten speciellt om pris icke avtalats i förväg. Vad det gäller reglering av köpeskillingen i övrigt uttages ofta ett separat belopp vilket skall erläggas före tillträdet. Beloppet synes ibland medvetet vara för lågt beräknat med hänsyn till normala prisförändringar. Orsaken till detta torde i vissa fall bero på att säljaren önskar ge sken av ett lågt försäljningspris och därmed en låg kontantinsats. Otvivelaktigt skulle det vara önskvärt att försöka utforma klara regler för hur kostnaderna skall normeras liksom sättet för dess uttag. Endast i ett par fall synes till bankerna anknutna organisationer engagerat sig i frågan och försökt skapa en tillfredsställande reglering som tillgodoser båda parternas intresse.

Köpeskillingens erläggande och samtliga villkors fullgörande har icke regelmässigt gjorts till ett villkor för köpebrevs utfärdande och därmed möjlighet att erhålla lagfart å fånget. Visserligen uttalas normalt i köpekontraktet att köparen icke får söka lagfart på köpekontraktet, men detta utgör i och för sig icke något hinder att vilande lagfart beviljas. Tvärtom synes inskrivningsdomaren (resp. IM) enligt LF § 10 jämfört med § 5 (resp. JB 20:7 jämfört med 20:6) vara skyldig att bevilja vilande lagfart utan hinder av förbudet i avtalet. Lagfartsförbudet i avtalet är dikterade av rent praktiska skäl för att säljaren skall kunna uttaga erforderliga inteckningar, som erfordras som säkerhet för köparens lån. Normalt medför lagfartsförbudet icke någon nackdel för köparen men kan undantagsvis innebära en viss risk. Om köparen trots lagfartsförbudet kan han drabbas av skadestånd eller eventuellt hävning beroende på kontraktets utformning. Av avtalet framgår att köpebrev utfärdas i stor utsträckning redan i samband med tillträdet, ibland tidigare, trots att definitiv köpeskillning icke då är fastställd och ofta har säljaren icke tillförsäkrat sig säkerheter för fullgörande av återstående förpliktelser. Huruvida detta beror på rent förbiseende från säljarens sida, tilltro till köparens betalningsförmåga eller felaktigt räknat med att kunna erhålla tvångsinteckning för ogulden köpeskillning kan icke avgöras. Otvivelaktigt måste detta betecknas som en oförsiktighet, speciellt då avsevärt kan förflyta mellan inflyttning och den slutliga köpeskillingens fastställande. Med hänsyn till att inteckning för ogulden köpeskillning icke upptagits i JB bör säljaren beakta frågan i framtiden och upptaga eventuella villkor i köpebrevet så att

hävningrätten av köpet bibehålles. I detta sammanhang bör noteras att i de kontrakt där AB 65 ingår som kontraktsbilaga har preskriptionsregeln i 6:11 strukits endast i ett fall. Detta innebär att säljaren - entreprenören som tidigare nämnts riskerar att icke kunna göra sina krav gällande i den mån han förbiser den angivna tidsfristen. Olika praxis synes råda vilket belopp som upptages i köpebrevet. Med hänsyn till att köpebrevet lägges till grund för kostnaden för lagfartens beräkning är det av betydelse för köparen att lagfartskostnaden beräknas på rätt belopp. Som tidigare berörts skall lagfartskostnaden erläggas å den fasta egendomens värde vid avtalsslutet. Då det oftast är säljaren, som åtager sig att ombesörja lagfartsansökan bör han noga beakta detta och tillse att eventuellt erforderliga intyg om egendomens värde bilägges om köpebrevet upptar även värdet av lös egendom eller den ökning av värdet som skett efter avtalsslutet.⁵ Då återbetalning icke sker av lagfartsavgifter som blivit för högt beräknade⁶ kan säljaren bli skadeståndsskyldig för den förlust köparen lider på grund av säljarens culpa. I ett flertal fall har framkommit att köparen på grund av säljarens handläggning fått betala lagfartskostnad på den totala köpeskillingen trots att köpet skett vid tidpunkt då den fasta egendomens värde var betydligt lägre. Likaledes har lagfartskostnad fått erläggas på den fasta och lösa egendomens värde trots att denna ägts av skilda personer men köpebrevet upptagit det sammanlagda värdet vid köptillfället.

5.2 Säkerhet för avtalets fullgörande

Vid normala entreprenader brukar normalt entreprenören ställa säkerhet för avtalets fullgörande medan det tillhör sällsyntheterna att beställaren ställer säkerhet till entreprenörens förfogande för sina förpliktelser. Vid gruppbebyggelser är förhållandet det rent motsatta. Säljaren - entreprenören försöker på olika sätt säkerställa sig så att köparen-beställaren skall fullgöra sina förpliktelser, vilket sker på olika sätt. Det vanligaste sättet är att säljaren begär en viss handpenning av varierande storlek vid

5. Se vad som tidigare anförts under 3.1.5.

6. Se NJA 1969 s 42 I och II.

avtalets tecknande samt tar ut inteckningar motsvarande de till köparen tillkommande lånen, samt innehåller köpebrevet tills den preliminära köpeskillingen samt eventuella tillägg erlagts. Således kan vanligtvis säljaren om han så önskar helt gardera sig att medel finns tillgängliga för köparens förpliktelser. Det normala är att säljaren själv avgör storleken av den säkerhet han önskar betinga sig och oftast räntefritt förfogar över handpenningen. I några fall där förskott icke uttages för reglering av den preliminära köpeskillingen tar säljaren ut en inteckning i fastigheten på kronor 5.000:- - 10.000:- som är belägen omedelbart över det staliga bostadslånets övre inteckningsgräns. Andra vanliga sätt att bereda sig säkerhet är att icke medge tillträde förrän köparen fullgjort samtliga förpliktelser enligt avtalet. Ofta omskrivs detta på så sätt att nycklarna till fastigheten icke utlämnas förrän köparen uppvisar kvitto på att resterande del av kontantinsatsen erlagts.

Genom att säljaren är den helt dominerande blir ofta köparens intresse dåligt tillgodosedda och han måste ofta fullgöra samtliga sina prestationer innan säljaren fullgjort sina åtaganden. Undantagsvis förekommer dock att viss säkerhet för tillgodosende av köparens rättigheter ställes på ena eller andra sättet. I de fall där regelrätt säkerhet förekommer tillgår det oftast på så sätt att handpenningen eller en del därav insättes på ett spärrat bankkonto. Beloppets storlek varierar men utgör vanligtvis 2.500:- - 5.000:- kronor och utgör säkerhet under såväl entreprenadtiden som garantitiden för säljarens förpliktelser. Normalt är kontot räntebärande och räntan tillfaller säljaren. I vissa fall avgör besiktningsförrättaren storleken av det belopp som skall spärras, som säkerhet för att säljaren avhjälpes vid besiktningen konstaterade fel och brister. Säkerheten synes främst komma till användning i de fall där säljaren icke inom en viss föreskriven tid färdigställer vid slut- och garantibesiktning konstaterade fel och brister. Köparen äger då rätt att själv låta avhjälpa kvarstående fel och brister och erhålla ur den innesående säkerheten. Storleken av det belopp som köparen skall erhålla synes icke alltid motsvara den verkliga kostnaden för felens avhjälpande utan fastställs ibland i form av en prisnedläggning enligt besiktningsförrättarens uppskattning. Huruvida den

nämnda säkerheten behöver tagas i anspråk i någon större utsträckning är svårt att uttala sig om då säljaren normalt, i varje fall då det gäller mera seriösa företag, fullgör sina förpliktelser förr eller senare. Säkerhetens största betydelse torde närmast ligga på det psykologiska planet samtidigt som den utgör en press på säljaren att fullgöra sina åtaganden inom överenskommen tid. Just säljarens ibland uppenbara nonchalans att icke hålla avtalade tider för justeringsarbetets färdigställande torde vara en bidragande faktor till att onödiga tvister uppstår med ty följande pressrubriker.

5.3 Tillträde och besiktning

Då avtalsslutet oftast sker under byggnadstiden måste tidpunkten för köparens tillträde till fastigheten fastställas på något sätt i avtalet, ävensom köparens rättigheter att besöka arbetsplatsen fram till tillträdesdagen. Likaså fastställs vanligen i avtalet hur kontraktsenligheten av objektet skall konstateras. Under tiden fram till tillträdet är säljaren - entreprenörens ansvar vanligen strikt och har ansvaret för all den skada som kan drabba fastigheten. Undantag göres endast för händelse av vis major i likhet med AB 65:4. I samtliga granskade fall åligger det säljaren att hålla byggnaden försäkrad fram till tillträdesdagen. Olika regler förekommer om säljaren skall uppbära försäkringen och med hjälp av denna återställa byggnaden eller köparen skall uppbära denna med avdrag för vad säljaren tillkommer.

Köparens rättigheter att besöka arbetsplatsen begränsas oftast mycket starkt. Ofta införes mycket kategoriska bestämmelser att köparen förbjöds att beträda arbetsplatsen såväl under som efter arbetstid. I andra fall tillåtes besök på arbetsplatsen efter tillstånd i varje enskilt fall. Endast undantagsvis saknas bestämmelser i denna fråga. Köparen har således mycket små möjligheter att före tillträdet konstatera kontraktsenligheten av köpobjektet. Denna restriktivitet med tillträde till arbetsplatsen är betingad av praktiska skäl. Risken för personskador är mycket stor under byggnadstiden och ett fritt tillträde till arbetsplatsen, även om det skulle ske på besökarens egen risk, skulle otvivelaktigen medföra risk för personskador med ty åtföljande risk för skadeståndskyldighet för säljaren - entreprenören. Då säljaren dessutom har

det strikta ansvaret för byggnaden fram till tillträdet skulle han dessutom få svara för eventuella skador som uppkom och vars orsak icke kunde klarläggas. Dessutom gör en okontrollerad besöksström ett irritationsmoment och en störningsfaktor i produktionen. Även om det för den enskilde köparen kan synas inhumant att han icke när han så önskar kan få se sitt hus och med stolthet få förevisa detta för bekantsskapskretsen bör det beaktas att fritt tillträde i princip icke medgives vid någon typ av arbetsplats där produktion bedrives.

Någon fullt enhetlig reglering om fastighetens skick vid tillträde förekommer icke. Dock kan en huvudregel skönjas att köparen skall tillträda fastigheten då byggnaden invändigt är färdig för inflyttning, ofta med tillägget att entreprenören avgör ensam detta med ledning av vad som kan anses som god sed i hyresförhållande. I den mån icke avtalet anger ett bestämt datum för tillträde skall säljaren meddela denna till köparen mellan 10 dagar och två månader före aktuella datum. Tidsfristen 10 dagar synes vara allt för knappt tilltagen av åtskilliga orsaker. Ofta angives uttryckligen att köparen är skyldig att tillträda fastigheten även om utvändiga målningsarbeten återstår, fasadmurning ej är påbörjad, och planering och trädgårdsanläggning icke är färdigställd. Detta innebär att köparen trots att arbeten för kanske kronor 10.000:- - 15.000:- återstår, skall erlægga full kontantlikvid och samtidigt övertaga betalningsansvaret för i fastigheten in-tecknad gäld. Detta kan synas något riskabelt för köparen då han icke kan kontrollera i vilken omfattning säljaren utnyttjat eventuella byggnadskreditiv eller medel finns för färdigställande av fastigheten.

Olika sätt förekommer för att fastställa huruvida fastigheten är kontraktsenligt utförd eller ej. Med hänsyn till huruvida säljaren bygger i egen regi eller använder särskild entreprenör utformas reglerna olika. Vanligtvis är reglerna om besiktning uppbyggda på AB 65:s regler, dock med i vissa fall väsentliga avvikelser. I de fall där byggnaden redan är färdigställd säljs denna oftast i befintligt skick, ibland med tillägget att de fel och brister, som konstaterats vid tidigare besiktning skall åtgärdas.

Köparens möjlighet att påverka valet av besiktningsförrättare

är som regel mycket liten. Olika förfaringssätt förekommer, men mycket vanligt är att säljaren utser besiktningsförrättare och dennes namn inskrives i kontraktet redan vid avtalsslutet. Ibland förbehåller sig säljaren att utse besiktningsförrättare som skall godkännas av någon kommunal myndighet, förmedlingsorgan, kommunstyrelse, fastighetsnämnd eller liknande. Då säljaren anlitar entreprenör angives oftast att säljaren eventuellt tillsammans med entreprenören utser besiktningsförrättare och köparen är icke part vid besiktningen men har rätt att närvara och framföra sina synpunkter. Endast undantagsvis har köparen möjlighet att påverka valet av besiktningsförrättare. I de fall detta förekommer, innebär det vanligtvis att säljaren skall föreslå besiktningsförrättare och om köparen icke godtar denne skall han lämna besked härom inom en viss kort tid. Någon regel hur frågan skall lösas om parterna icke enas förekommer som regel icke. I något enstaka fall förekommer för köparen mycket ofördelaktiga klausuler. I ett fall föreskrives att säljaren skall utse besiktningsförrättare men kallelse till besiktning skall göras av köparen. Om besiktning icke skett före inflyttningen skall det anses att köparen godkänt fastigheten i befintligt skick. En annat fall är att säljaren ensam med bindande verkan för parterna äger avgöra huruvida fastigheten är kontraktenlig eller ej. Dessa extrema klausuler torde ej godtagas vid en tvist om fastighetens kontraktsenligt skick.

De sätt som förekommer att utse besiktningsförrättare kan diskuteras ur flera synpunkter. Uppgiften att vara besiktningsförrättare vid gruppbebyggelser ställer stora krav på sin utövare och fordrar en betydande psykologisk förmåga. Köparen, som oftast är lekman, saknar som regel vanligtvis all insikt om de toleranser och utförande som följer av avtalet och har ofta svårt att förstå att han måste acceptera avvikelser från ett perfekt utförande. Ofta känner han sig utlämnad i nåd och onåd, till en enligt hans uppfattning partisk besiktningsförrättare, och reagerar aggressivt på grund av sin okunnighet, vilket icke förbättrar situationen. Många av de kontroverser som uppstår vid besiktningen torde otvivelaktigt kunna undvikas om köparen i ett tidigare skede fått kännedom om vad besiktningen innebär och dess rättsverkningar. Tyvärr gives upplysningar sällan genom ett informationsmöte för köparna utan i den utsträckning någon information förekommer från

säljaren är den oftast skriftlig och med hänsyn till den verkan den skriftliga informationen synes ha verkar det som om köparna icke läste denna.

Huruvida besiktningsförrättaren skall utses av säljaren ensam eller genom kommunal medverkan kan diskuteras. Det otvivelaktigast viktigaste är att vederbörande har tillräckligt erfarenhet och utför sitt uppdrag med den noggrannhet och takt som erfordras med hänsyn till de speciella förhållanden som förekommer vid gruppbebyggelser. Vad det gäller köparens medverkan vid val av besiktningsförrättare är det ytterst tvivelaktigt om detta innebär någon nämnvärd fördel för honom, som uppväges av den nackdel som uppstår för säljaren. I extremfall skulle detta innebära att vid en gruppbebyggelse om hundra fastigheter lika många besiktningsförrättare medverkade med ty åtföljande divergerande uppfattningar. I de fall köparen anser sig icke själv kunna föra sin talan har han ju alltid möjligheten att anlita en konsult för att bevaka sin rätt, vilket är ett utmärkt medel om besiktningsförrättaren är partisk.

Besiktningsens rättsverkan formuleras något olika i kontrakten. Normalt anges att vid besiktningen avgöres med bindande verkan för parterna huruvida fel och brist föreligger och formuleringen ansluter sig ofta till AB 65 och medför att de rättsverkningar som tidigare redogjorts för äger tillämpning. Ofta kompletteras bestämmelserna på sådant sätt att parterna skall anses ha utsett besiktningsförrättare gemensamt. Endast undantagsvis förbehåller sig entreprenören rätt att begära överbesiktning, vilket är naturligt med hänsyn till det sätt varpå besiktningsförrättaren utses. I några fall har införts bestämmelser att köparen har rätt att inom en viss tid rikta anmärkning mot besiktningen och säljaren skall inom en viss tid underrätta köparen om han godtar anmärkningen eller ej. Två olika varianter har då givits köparen i det fall att anmärkningen icke godtagits. I det ena fallet hänvisas han till att väcka talan enligt avtalets bestämmelser och i det andra fallet äger han frånträda avtalet utan avdrag på köpeskillingen, samtidigt har han icke någon rätt att erhålla någon form av skadestånd.

Kostnaden för besiktningen bestrides som regel av säljaren vilket torde vara det mest praktiska även ur besiktningsförrättarens synpunkt. Undantagsvis skall kostnaden delas mellan parterna och i enstaka fall förskotteras den av säljaren som sedan tar ut halva beloppet av köparen.

5.4 Garanti och garantiåtaganden

Den normala garantitiden för gruppbebyggda småhus är ett år. Tidpunkten från vilken denna räknas synes variera beroende på om slutbesiktning skett före tillträdet eller om denna sker vid tillträdet. I de fall där säljaren anlitar entreprenör för arbetet sammanfaller garantitiden regelmässigt med den garantitid som dessa parterna avtalat. Detta kan innebära att en stor del av garantitiden förflutit då tillträde sker. Detta synes icke alltid beaktas vid avtalsslutet utan divergerande uppgifter kan förekomma i köpekontrakten. Ofta förekommer det att garantitidens början är olika för skilda delar av fastigheten vilket beror på att tillträde till fastigheten skett innan denna varit helt färdig och slutbesiktning och godkännande skett av den färdiga delen vid tillträdet och övriga delar vid en senare tidpunkt.

Garantibestämmelserna är relativt enhetligt utformade vad det gäller säljarens förpliktelser, däremot förekommer betydande variationer vad det gäller garantins omfattning. Reglerna om garanti är i stor utsträckning hämtade från AB 65 och innebär att dess verkningar i stort överensstämmer med AB:s. I samtliga fall är säljarens ansvar begränsat till att avhjälpa de under garantitiden uppkomna felen med vissa undantag för de fall där AB 65 äger tillämpning. I de fall 5:12 äger tillämpning kan som tidigare nämnts skadestånd utgå i vissa fall. Annars är det normalt att säljaren friskriver sig för varje skadeståndsskyldighet för alla indirekta typer av skador som härrör från fel och brist i köpeobjektet. Giltigheten av dessa friskrivningsklausuler torde icke äga tillämpning i alla situationer t.ex. vad det gäller skadebringande egenskaper i godset, vid fall av personskada, grov vårds-

löshet etc.⁷

Garantins omfattning begränsas ofta av olika bestämmelser i avtalen. I stor utsträckning lämnas icke garanti på planeringsarbeten och trädgårdsanläggning i den utsträckning sådana åtaganden ingår i avtalet. Detta torde bero på att det är svårt att i många fall bevisa om ett fel vid garantitidens utgång beror på orsak för vilken entreprenören är ansvarig eller det har sin grund i bristande skötsel från köparens sida. Andra vanliga inskränkningar är att säljaren icke svarar för fel som en fastighetsägare själv med lätthet kan avhjälpa. En sådan allmänt hållen formulering är direkt olämplig och skapar en utmärkt grund för en tvist. I den mån säljaren vill friskriva sig för mera bagatellartade fel torde specificering av vad som omfattas av friskrivningen vara att föredra. En likaledes oklar friskrivning förekommer i ett par andra kontrakt där det anges att garantin ej gäller för fel och brister som normalt uppkommer i ett nybyggt hus. Utan att ingå i någon polemik beaktas att det som är normalt icke samtidigt kan vara fel eller brist. Förmodligen har kontraktsförfattaren menat vanligt förekommande fel och brister. Ett sådant vidsträckt undantag innebär att garantin endast omfattar mera ovanliga fel och brister, samtidigt som dess utformning ger dålig vägledning till en strikt objektiv bedömning. Ofta föreskrives att köparen skall anmäla till sitt försäkringsbolag om en, oftast vattenskada, inträffar. Säljaren ersätter i så fall endast köparens självrisk om försäkringsbolaget svarar för skadefallet. Normalt är villa- hemförsäkringarna utformade på det sättet att dessa gäller för vattenskadorna som uppstår på grund av fel på ledningar innuti byggnaden men däremot icke för utifrån strömmande vatten. Genom denna föreskrift kan säljaren i stor utsträckning komma ifrån skador som betingar betydande kostnader att avhjälpa. Då det gäller den maskinella utrustningen förekommer vissa inskränkningar på så sätt i den utsträckning tillverkaren lämnar separat garanti på utrustningen exempelvis spisar, fläktar etc. hänvisas köparen till att direkt till respektive tillverkare reklamera i den mån fel uppstår inom den speciella garantitiden som gäller för respektive ut-

7. Se Karlgren, 1971, Kap. 11 s 144 även Kap. 12. Se även Bengtsson B., I Rec. av aa i SvJT, 1971, s 461.

rustningsdel. Oftast kräver dock tillverkaren att vissa föreskrifter skall iakttas, såsom anmälan inom en viss tid efter ibruktagnandet, för att garantin skall gälla för tredje man. Detta bör observeras för den som vill åberopa garantin. Ofta är garantitiden för dessa delar längre än ett år, men kan på andra sätt vara inskränkt till att t.ex. endast gälla reservdel men icke arbets- och resekostnader. Vad det gäller VVS-installationer i form av pannor, pumpar etc. lämnar säljaren - entreprenören ofta en garantitid som är betydligt kortare än ett år. Orsaken härtill är att vissa allmänna leveransbestämmelser räknar garantitiden från leveransdatum eller från det att anläggningen tagits i drift. Detta gör t.ex. att, i den mån den permanenta värmeanläggningen tages i bruk under byggnadstiden för uttorkning och uppvärmning, garantitiden för vissa delar kan utgå en kort tid efter tillträdet. Säljaren - entreprenören vill således i sådana fall begränsa sitt garantiåtagande till vad han själv kan erhålla från sin entreprenör eller leverantör.

Andra typer av begränsningar är att säljaren icke ansvarar för de merkostnader som kan uppstå på grund av att köparen ökat byggnadens kvalitet genom att frångå standardutförandet och valt dyrbarare tapeter, heltäckningsmattor etc. även om det överenskommit om utförandet före tillträdet eller vid avtalsslutet. I dessa fall lämnas som regel endast ersättning för vad kostnaden skulle varit att avhjälpa felet vid normalutförandet. Reglering måste i dessa fall anses vara ganska praktiskt ur säljarens synpunkt med hänsyn till att ett fel vars avhjälpande kanske skulle kostat 100:- kronor vid normalutförande, kan i de fall t.ex. där köparen valt specialimporterade tapeter medföra en kostnad på åtskilliga tusen kronor enbart därför att hela rummet måste omtapeteras, då det inte går att anskaffa samma tryck. Vanligt är också att säljaren ej svarar för skador, som kan uppstå på delar av byggnaden som köparen själv har utfört efter tillträdet även om de har sin grund i ett fel som det åligger säljaren att avhjälpa. I något fall förbjöds köparen direkt att vidtaga några som helst ändringar på fastigheten under garantitiden. I ett fall, som tidigare kommit till min kännedom, var bestämmelsen förorsakad av att köparen under garantitiden hade byggt en swimmingpool på fastigheten och under garantitiden uppstod ett fel på dräneringsledningen runt byggnaden för vilket säljaren - entreprenören är ansvarig. På grund av bygg-

nadens och poolens placering på tomten medförde detta att arbetet fick utföras för hand utan hjälp av grävmaskiner och lastbilar, vilket medförde en fördyring av arbetet med åtskilliga tusentals kronor. Vad det gäller reklamation för fel och brist som uppkommer under garantitiden angives ofta med avvikelse från AB 65 5:8 att köparen icke behöver reklamera mindre fel och brister utan detta kan anstå till garantibesiktningen, samtidigt förbehåller sig oftast säljaren rätten att vänta med avhjälpandet tills garanti-besiktning hållits.

Garantibesiktningen är ofta icke obligatorisk utan oftast får part som önskar garantibesiktning påkalla sådan inom en viss tid före garantitidens utgång. Som regel gäller samma bestämmelser beträffande besiktningsförrättare som vid slutbesiktning. Dock förekommer ofta att köparen ensam skall svara för hela arvodet till besiktningsförrättaren. I vissa fall premieras köpare som icke begär garantibesiktning med ett visst belopp mellan kronor 150:- - 500:- och eventuellt den del av arvodet som skulle utgått till besiktningsförrättaren i den mån säljaren skulle bidragit till denna kostnad. Systemet fyller utan tvivel en praktisk funktion.

5.5 Regler om hävning av avtalet samt rätt till skadestånd

Vid dessa avtal liksom i andra fall där den ena parten är dominerande förekommer en ganska stor disharmoni mellan parternas skyldigheter och rättigheter. Ibland får man det intrycket att säljaren tagit del av ett visst brasiliansk rederis friskrivningsklausuler, som omfattade friskrivning från händelser av sjörövare till syndafloder.⁸

Vad det först gäller tiden före den avtalade tillträdestidpunkten föreligger normalt icke någon skadeståndsskyldighet för någondera part, som icke har samband med hävning av avtalet. Under tiden fram till tillträdestidpunkten är risken att skada och därmed ersättningsskyldighet skall uppkomma mycket liten med hänsyn till att parterna under denna tid normalt är helt skilda från varandra. Om skada likväl skulle uppkomma får förhållandet regleras enligt

8. Se NJA 1952 s 12 och Eek, H, Grönfors, K. m.fl., 1967, s 128

vanliga obligationsrättsliga regler eller i de fall AB äger tillämpning dess regler, om ingenting anges i avtalet.

Från den avtalade tillträdestidpunkten blir skadestandsfrågan av större betydelse. I de fall där vite avtalats börjar detta löpa från denna tidpunkt, om icke rätt till förlängning förekommer, och avräknas då normalt på kontantinsatsen som erlägges på tillträdesdagen. Vanliga friskrivningsregler som berättigar säljaren till förlängning och utesluter skadestånd är hinder enligt AB 65 4:3 men ofta borttages väsentlighetskraven så att varje hinder som icke beror på dolus, från säljarens sida berättigar till förlängning. Ibland är säljaren berättigad till förlängning för varje hinder, som han ej förutsett vid avtalsslutet eller att varje försening oavsett orsak berättigar till förlängning. Då vitet oftast icke anknutits till färdigställandet av hela säljarens åtagande, utan utgår endast fram till tillträdet rör det sig om relativt små belopp, totalt något hundratal kronor per vecka. Som tidigare nämnts friskriver sig säljaren vanligen från allt skadestånd på grund av förseningar. Några undantag förekommer dock bl.a. det fall att eldskada drabbat fastigheten och denna uppkommit genom vållande av säljaren eller hos honom anställd personal övensom fall där säljaren på annat sätt vållat försening genom grovt åsidosättande av sina skyldigheter.

Då inflyttning i gruppbebyggelser oftast sker successivt alltefter-som byggnaderna färdigställts friskriver sig säljaren alltid för skadestånd, för alla former av olägenheter, som kan uppstå på grund av att området icke är färdigställt, såsom dåliga gator, smuts, damm, buller, rök och annat som har anknytning till den pågående byggnationen. Givetvis kan det vara svårt att under pågående byggnation undvika störningar för de närboende, men i många fall blir obehaget betydligt större än vad det behöver bli t.ex. genom nersmutsade gator. Otvivelaktigen kan polisingripande ske i stor utsträckning med stöd av AOST och av de lokala ordningstadgarna om fara för den allmänna säkerheten föreligger t.ex. trafikrisker.

Hävning och rätt till skadestånd är en rättighet som ofta tillkommer säljaren av olika anledningar. Mindre sällan tillkommer så-

dan rätt köparen. Vanligen förbehåller sig säljaren rätt att häva avtalet vid varje dröjsmål med köpeskillningens erläggande däri inbegripet fall där köparen icke omedelbart och utan dröjsmål under-tecknar till honom översända handlingar som rör fastigheten. Denna ovillkorliga hävningsrätt vid varje dröjsmål utan hänsyn till nå-
got väsentlighetskrav måste betraktas som anmärkningsvärd. I sin strikta tillämpning innebär detta att köparen icke gives rådrum att anlita erforderlig fackkunskap för att erhålla klarhet i vad handlingarna medför för rättsverkningar. Även en fackman kan bli tveksam när han förelägges inteckningshandlingar för underskrift, som överstiger låneunderlaget med 10%⁹ eller handling om pantför-skrivning av ägarehypotek i underliggande lån. Rodhe har uppmärksammat frågan och konstaterat att plikten att underteckna handlingar, så att säga i "blindo", icke uppmärksammas i den juridiska litteraturen.¹⁰ Bengtsson (1966) har icke heller beaktat frågan vilka väsentlighetskrav, som bör uppställas vid ifrågavarande förhållande, då det icke är erläggandet av köpeskillningen som sådan som statuerar hävningsrätt. De lege ferenda förordar han att ett väsentlighetskrav bör uppställas i de flesta avtalsförhållanden.¹¹ I de fall där hävning beror på köparens bristande uppfyllelse av sina förpliktelser är köparen regelmässigt skyldig att erlægga skadestånd. Storleken av detta utgör ofta en viss procent av köpeskillningen, vanligen 5%, då det angives ofta att skadeståndet utgör ersättning för säljarens kostnader i samband med köpet. I andra fall angives beloppet i storleksordning kronor 2.000:- - 5.000:-. Om tomten sålts separat angives även oftast att säljaren skall ha rätt att återköpa denna om avtalet i sin helhet icke fullföljes. Med hänsyn till JB 4:6 bör i de fall där marken säljs separat och köpebrev utfärdas då köpeskillningen för denna erlagts, erforderliga villkor intagas i detta då hävning i annat fall icke kan ske även om möjligheten till skadestånd finnes.

I vissa fall förekommer hävningsrätt för båda parter då avtalet icke kan fullföljas på grund av köparens subjekta förhållande.

9. Se BIK §§ 28 och 29.

10. Se SvJT, 1971, s 300 där ett namngivet företag angives.

11. Se aa s 621 ff.

Detta är vanligt då köparen icke godkännes av de långivande statliga myndigheterna. Hävningsrätten kan i dessa fall antingen vara obligatorisk eller fakultativt dispositiv för köparen. Andra fall där hävningsrätten är dispositiv för köparens successorer är vid köparens död. I detta fall utgår normalt icke skadestånd till någondera part. Då AB 65 äger tillämpning införes som regel tillägg för ovannämnda fall, vad det gäller bostadslån, medan mera sällan några justeringar göres vad det gäller där angivna avräkningsregler med undantag för det fall där avtalet i sin helhet återgår. Vad som är förvånande är att i ett flertal avtal icke intagits hävningsförbehåll i fall då köparen råkar i obestånd efter avtalsslutet, således konkurs, offentlig ackordsförhandling, vid utmätning befunnits sakna tillgångar, inställt betalning eller på annat sätt befunnits vara på obestånd i likhet med reglerna i KöpL § 39, JB 4:26 och AB 65 8:2. Ej heller synes man i dessa fall begära besked om avtalet kommer att fullgöras eller kräver säkerhet härför.

5.6 Överlåtelse av köpobjekt

Regler om överlåtelse av köpobjekt kan indelas med hänsyn till om överlåtelse sker före eller efter tillträdet samt även den rätt därtill som tillkommer säljaren respektive köparen.

Före tillträdet förbjuds ofta köparen att överlåta köpobjektet genom olika typer av bestämmelser i kontraktet. I de fall så sker förbehåller sig säljaren vanligtvis rätt att häva avtalet och kräva skadestånd på grund av kontraktsbrottet. Anledningen härtill synes grunda sig på två helt olika skäl. Omkring de större tätorterna råder ofta brist på småhus till rimliga priser. Vid de statligt belånade småhusen fastställer länsbostadsnämnderna de försäljningspriser som säljaren får ta ut. Dessa ligger oftast avsevärt under de verkliga marknadspriserna, som betingas av tillgång och efterfrågan. För att i möjligaste mån förhindra osund spekulation införes därför ifrågavarande överlåtelseförbud ofta på önskemål av de kommunala myndigheterna. Andra faktorer är att kommun eller kreditinstitut önskar bereda sina bostadssökande företräde till ifrågavarande nyproduktion. Även för säljarens del kan det vara av primärt intresse bl.a. ur administrativ synpunkt att avtalsförhållanden icke ändras utan dennes medgivande. Vanlig är en passus som

till sitt innehåll i viss mån anknyter till hävningsbestämmelsen i AB 65 8:2 p 5. Formuleringen varierar något men i huvudsak innehåller den förbud för köparen att ingå avtal med tredje man eller vidtaga annan åtgärd (avseende köpet) som är ägnad att minska hans förmåga att fullgöra sina förpliktelser enligt avtalet. Regel är ofta utformad som ett abstrakt farerekvisit, vilket innebär att säljaren förbehåller sig hävningsrätt i varje tänkbart fall där köparen frivilligt ingår ett avtal som innebär ovannämnda risk. Avtalet behöver enligt formuleringen således icke vara av ekonomisk natur utan det räcker att ifrågavarande rekvisit uppfylles. Förmodligen är det icke så säljaren tänkt sig utan syftet torde vara att avtalet skall avse köpet som sådant. Anledningen härtill torde vara att i de fall köparen överlåter sina rättigheter enligt avtalet eller servitut i den utsträckning han kan göra detta, intresset att fullgöra sina förpliktelser gentemot säljaren minskar eller på annat sätt försvåras.

Efter tillträdet och sedan statligt bostadslån erhållits har säljaren normalt mindre intresse att bevaka samtidigt som hans möjligheter kringskäres efter köpebrevets utfärdande. Olika inskränkningar och förpliktelser vid vidareförsäljning ålägges dock ofta köparen. Vid överlåtelse under garantitiden föreskrives ofta att köparen skall inhämta tillstånd av säljaren innan överlåtelse sker. Om köpebrev icke utfärdats kan säljaren enligt gällande rätt utöva sin rätt till hävning av avtalet i annat fall icke. Enligt JB blir ett resolutivt villkor gällande under viss tid om det intagits i köpehandlingen. Överlåtelseförbudet torde i stort sett vara grundat på samma faktorer som tidigare nämnts. Någon gång anges att om köparen överlåter fastigheten under garantitiden upphör garantin att gälla. Något hinder för en sådan begränsning av garantiåtagande föreligger icke. Mera diskutabla är de fall där köparen överlåtit fastigheten utan att något avtalats med den nye köparen om kvarvarande garanti på fastigheten. Med hänsyn till att fastigheter normalt säljs i befintligt skick torde den senare köparen icke kunna göra något självständigt krav gällande mot den tidigare säljaren. I de fall där AB 65 med tillhörande kontrakt äger tillämpning kan en ny ägare till fastigheten icke självständigt göra några som helst krav gällande mot säljaren i vad det gäller entreprenaden, då i kontraktet stadgas ett ovillkorligt förbud mot över-

låtelse av detta och eventuella garantiförpliktelser får då göras gällande av den ursprungliga parten.¹²

Ofta föreskrivs att köparen vid framtida försäljning skall intaga vissa i det ursprungliga avtalet intagna villkor i köpeavtalet med den nye köparen. Dessa är av mycket skilda arter. I stor utsträckning är dessa villkor utan betydelse och någon sanktion kan i flertalet fall icke drabba köparen om han åsidosätter dem. Dock finns i de fall där en rättighet icke intecknats t.ex. rätt att beträda grannfastigheten för underhåll av den egna fastigheten, gemensamma staket, häckar etc. medföra skadeståndsskyldighet för den försumliga parten.

Rättighet för säljaren - entreprenören att överlåta sina rättigheter enligt kontraktet ävensom att överlåta kontraktet och sina förpliktelser enligt detta är mycket vanligt. Överlåtelser av kontraktet synes då ofta ske till något närstående företag.

5.7 Gemensamhetsanläggningar

I det granskade materialet ingår även ett antal stadgar för ekonomiska föreningar och samfälligheter samt servitutsbestämmelser.

Den ekonomiska föreningen och samfällighet enligt LGA har i stort sett samma ändamål vid gruppbebyggelser. Skillnaden mellan dessa två typer är normalt att den ekonomiska föreningen skall bedriva ekonomisk verksamhet och främja medlemmars ekonomiska intressen. Denna ekonomiska inriktning erfordras ej vid samfällighet utan denna måste avse en anläggning av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter. Då i stort sett alla gemensamma angelägenheter kan tillgodoses genom LGA och på ett säkrare och mera ändamålsenligt sätt än genom en ekonomisk förening kan ifrågasättas varför ekonomiska föreningar fortfarande bildas för ändamål där LGA är ett bättre medel. Visserligen är det enklare att bilda en ekonomisk förening än en samfällighet, men dock bör rättssäkerheten ha företräde framför enkelheten. Den ekonomiska föreningen regleras av en mångfald regler i lagen varför det kan synas vara

12. Se t.ex. Motiv AB 65, 1969, s 234, 245

ringa behov av utförliga stadgar. Med hänsyn till att stadgarna skall vara anpassade till föreningens ändamål för att få denna funktionsduglig är det av stor betydelse att de icke enbart uppfyller lagens minimibestämmelser. De föreliggande stadgarna är av varierande beskaffenhet, i ett flertal fall synes de kunna fylla sitt ändamål väl, men är i ett fall direkt otillfredsställande.

Ser man först på gränsdragningen mellan föreningens och den enskilda medlemmens egendom är det icke fullt klart reglerat vad som är föreningens egendom och vad som är den enskilda medlemmens. I regel är detta icke av någon större betydelse då det gäller själva äganderätten då rättigheterna skyddas genom servitut. Däremot är det av betydelse vad det gäller underhållsskyldigheten och vid nyanläggning. Vidare är det av vikt att en klar gränsdragning göres t.ex. beträffande yttre underhåll på medlemmars fastigheter i den mån sådana åtagande ingår i den ekonomiska föreningens verksamhet. Medlemskapet i föreningen anknytes regelmässigt till äganderätten till fastigheten. Med hänsyn härtill bör i stadgarna klarläggas varje fastighets röstetal, vilket kan vara av betydelse då fastigheten ägs av flera och således kan äga rätt att påfordra inträde i föreningen.

I de fall där ingenting angives i stadgarna hur medlems rösträtt skall utövas träder FL:s regler in. Enligt FL § 56 kan medlems rösträtt normalt endast utövas av annan medlem och ingen får företräda mer än en medlem. Lagregeln är emellertid dispositiv och är mindre lämplig för de typer av föreningar som här är aktuella. I stadgarna gives i ett par fall rätt för make eller hemmavarande myndigt barn, ibland också helt utomstående person, att företräda medlem vid föreningsstämma. Även fall förekommer där rösträtt kan utövas för mer än en medlem. Endast medlemmar och tillika svenska medborgare, dock med vissa undantag, kan vara medlemmar av styrelsen enligt FL § 22. Detta synes icke alltid iakttagas.

Vad det gäller föreningarnas ekonomiska angelägenheter saknas ofta i stadgarna föreskrifter om fondavsättningar utöver lagens bestämmelser om reservfond. Detta kan medföra svårigheter då det gäller att bygga upp erforderliga fonder för underhåll och nyanskaffningar, vilket är nödvändigt speciellt då föreningen har omfattande under-

hållsåtagande. Givetvis kan medlemmarna vidtaga de stadgeändringar i efterhand, som de finner nödvändiga, men med hänsyn till svårigheter att engagera lämpliga personer i styrelserna sker det icke i den omfattning, som synes vara behövt.

För att trygga de rättigheter och skyldigheter som åvilar den ekonomiska föreningen och dess medlemmar erfordras ömsesidiga servitut, vilket tidigare omnämnts. Av servitutsformuleringarna framgår att det ofta bereder svårigheter att utforma dessa. I flera fall synes som förebild använts ett av Kungl. Bostadsstyrelsen utarbetat normalförslag till servitutsavtal.¹³ Förslaget är något förrädiskt utformat och upptager bl.a. positiva förpliktelser för parterna. Förslaget är utformat så att respektive fastighetsägare medger att ifrågavarande upplåtelsen intecknas i deras respektive fastighet - "i den mån de utgör servitut". Förslagsförfattaren har tydligen icke varit övertygad om vad som utgjorde servitut utan överlämnat åt ID att själv avgöra vad han ansåg sig kunna inskriva som servitut. Utformningen strider direkt mot ServL (och JB) och torde i den utformningen icke kunna inskrivas. Tyvärr framgår det icke av handlingarna om servitut av ifrågavarande utformning medgivits inskrivning.

De formella åtgärder som erfordras för bildande av samfällighet enligt LGA är avsevärt omständigare än då det gäller bildandet av en ekonomisk förening enligt FL. Genom anläggningsbeslutet bestäms samfällighetens ändamål och verksamhet. Någon möjlighet att utan nytt anläggningsbeslut ändra eller utvidga verksamheten till att omfatta ytterligare verksamhet av gemensamt intresse finns icke, vilket i viss mån kan betraktas som en begränsning, men utgör samtidigt ett skydd för rättssäkerheten. Några stadgar för verksamheten erfordras icke. De tillgängliga uppgifterna om samfälligheter tyder dock på att speciella stadgar utarbetas, i varje fall då det gäller något större samfälligheter, med hänsyn till samfällighetens ändamål. Dessa bygger i stor utsträckning på FL:s regler och innehållet motsvarar i stort de ekonomiska föreningarnas stadgar. Gränsdragningen mellan samfällighetens och dess medlemmars egendom är som regel angiven entydigt, vilket tor-

13. Kungl. Bostadsstyrelsen, Lånebyrån, 12/6 1958 Servitutsavtal (Normalavtal) (Stencil).

de bero på att förrättningsmannen, som regel distriktslantmätare eller stadsingenjör, har kännedom om de praktiska svårigheterna som kan uppstå. Några erinringar av formell eller praktisk karaktär av större betydelse mot det tillgängliga materialet föreligger icke.

Då det gäller samfälligheter av olika slag är det av vikt de blivande medlemmarna informeras av säljaren vad engagemanget innebär. Ofta sker detta mycket bristfälligt och köparen synes ofta skriva på köpehandlingar så att säga i "blindo", som anger att han tagit del av till föreningen hörande stadgar utan att dessa förelagts honom. I de fall där föreningens verksamhet icke utgöres av en för fastighetens funktion nödvändig beståndsdel kan säljaren icke göra ett villkor i köpeavtalet om medlemskap i föreningen gällande, i det fall föreningens stadgar föreskriver avsevärt större förpliktelser än vad köparen haft anledning att räkna med.¹⁴

5.8 Tvist på grund av avtalet

I entreprenadförhållanden löses vanligen tvister genom skiljeförfarande enligt 1929 års lag om skiljemän (Skml). Förutsättningen för detta är att ett skiljeavtal föreligger. Då AB 65 tillämpas är detta huvudregeln från vilken parterna måste träffa avtal om tvister skall lösas på annat sätt.¹⁵

Flertalet köpeavtal för gruppbebyggda småhus innehåller regler att tvister skall lösas genom skiljeförfarande enligt Skml, dock göres undantag för vissa typer av tvister. Detta gäller som regel frågor som berör köpeskillingen och köparens ekonomiska förpliktelser. Olika variationer förekommer, men ofta är det formulerat fakultativt dispositivt för säljaren att föra dessa frågor under domstols prövning, medan huvudregeln om skiljeavtal gäller för köparen.

Avvikelser från huvudregeln är för säljarens del huvudsakligen

14. Se NJA 1966 s 555.

15. För de områden där UK gäller skall tvister avgöras genom ordinärt domstolsförfarande som huvudregel.

dikterat av praktiska synpunkter. Genom denna erhåller han möjlighet att använda sig av de mera summariska processformerna, lagsökning och betalningsförläggande, vilket icke är möjligt vid skiljeavtal.¹⁶ Härigenom kan säljaren på ett enkelt sätt genom lagsökning erhålla dom på en klar och förfallen fordran som grundar sig på skriftligt fordringsbevis, i detta fallet köpeavtalet, och genom betalningsförläggande få en dom på flertalet andra aktuella penningfordringar.¹⁷

Bestämmelserna är icke alltid så utformade att säljaren kan lösa samtliga ekonomiska frågor vid domstol även om tanken varit detta vid formuleringen av klausulen. Ofta begränsas detta av rekvisitet klar och förfallen fordran. Detta kan leda till att domstolen, i de fall köparen kommer med bestridande och invändningar exempelvis om kontraktsenligheten av fastigheten, hänskjuter målet som tvistigt att avgöras i ordinär rättegång. Eftersom fordringen således icke är klar kan då säljaren mot köparens bestridande icke anlita det anvisade medlet utan får hålla sig till skiljeförfarandet.

I enstaka fall föreskrives att tvister skall avgöras genom allmän domstol. Föreskriften som sådan är onödig då detta ändå blir fallet om ingenting annat avtalats. Däremot kan prorogationsbestämmelser om forum ha betydelse för parterna. Av de olika fora som kan ifrågakomma, föreskrivs varierande säljarens forum domicilii att upptaga tvisten om den är behörig, ibland forum rei sitae.¹⁸

Huruvida tvister lämpligast skall avgöras genom skiljeförfarande eller ordinär process skall icke diskuteras här. För köparen är ur ekonomisk synpunkt oftast ordinär process att föredra med hänsyn till de numera vanliga rättsskydds försäkringarna, vilka icke gäller för skiljenämndens kostnader. Tyvärr medför dessa försäk-

16. Se Ekelöf, P-O, 1970, Rättegång, Första hälften tredje upplagan, s 13 f och även Bolding, P-O, 1970, Specialprocess andra upplagan, s 7 ff och 27 ff.

17. Se Lag 20 december 1946 om lagsökning och betalningsförläggande (lagsökningslag) §§ 1 och 18.

18. Se RB 10:1. 10. 11. 16. 17 även Ekelöf, P-O, 1970, Rättegång, Andra häftet, tredje upplagan, s 21 ff.

ringar också en större processbenägenhet då det gäller bagatellartade frågor då kostnaden för processen blir ringa för köparen.

6 MYNDIGHETERS INVERKAN PÅ SMAHUSPRODUKTION

För större delen av småhusproduktionen beviljas, så som framgår av 1.4 statligt bostadslån. Regleringen av denna låneverksamhet sker genom olika förordningar. De viktigaste är Bostadslånekungörelsen (SFS 552, 1967) till vilken Bostadsstyrelsen utfärdat Tillämpningsföreskrifter och anvisningar, och Lag om kommunala åtgärder för bostadsförsörjningen främjande (SFS 523, 1947). Den senare ålägger kommun skyldighet att generellt förmedla lån och bidrag som utgår av statsmedel för att främja bostadsförsörjningen ävensom i övrigt biträda i den omfattning Kungl. Maj:t förordar i denna fråga.

Bostadslånekungörelsen och därtill hörande anvisningar reglerar närmare de statliga bostadslånen och har således ett stort inflytande på småhusproduktionen. Författningens primära syfte är att ange regler för under vilka förutsättningar statligt bostadslån kan utgå. Genom att dessa regler anknutits såväl till en minimistandard som en övre kostnadsgräns har den dessutom direkt kommit att utgöra ett styrningsmedel för större delen av produktionen av bostäder. Låneverksamheten utövas av bostadsstyrelsen, länsbostadsnämnderna och kommunerna, vanligen genom ett särskilt förmedlingsorgan. Då det är länsbostadsnämnderna och under dess överinseende förmedlingsorganen, som står den direkta produktionen närmast är det främst deras möjligheter att påverka grupphusbyggandet som är av intresse.

Grundförutsättningarna för bostadslån skall kunna beviljas såsom anges i Blk § 6 och följande §§. Särskilda regler gäller för beräkning av det låneunderlag på vilket bostadslånet baseras. Den preliminära granskningen ombesörjes (§39) normalt av förmedlingsorganet vilket vidarebefordrar ärendet till länsbostadsnämnden, som prövar dels om förutsättningarna för bostadslån föreligger och dels om byggnadsföretaget fyller gällande byggnadstekniska bestämmelser. Om företaget enligt ritningar och teknisk beskrivning fyller de uppställda kraven, fattas vid gruppbebyggelser ett preliminärt beslut om bostadslån, vilket även innehåller högsta godtagbara försäljningspris (§ 41). Detta kan som tidigare nämnts under 5.1.2 komma att ändras på grund av olika faktorer. Under byggnadstiden skall byggnadsföretaget underkastas kontroll enligt § 47. Denna kontroll, har med rätt eller orätt, ofta utsatts för kritik, varför det kan vara av intresse att närmare granska vad denna kon-

troll skall avse.

Enligt tillämpningsföreskrifterna kan länsbostadsnämnden föreskriva att kontrollen bl.a. vid gruppbyggen skall utövas kontinuerligt i form av dagkontroll eller på liknande sätt. Förmedlingsorganet är primärt ansvarigt för att kontrollen sker enligt bostadsstyrelsens anvisningar. Således skall anvisningarna ge besked om hur denna skall ske.

Kontrollens syfte är att säkerställa att fastigheten utföres på ett sådant sätt att dess ändamål som kreditobjekt ur den långivande myndighetens synpunkt icke äventyras. Detta är den primära funktionen med kontrollens ändamål. Därtill kommer det sociala syfte som de bostadsfrämjande författningarna har, att bereda fullgoda bostäder till rimliga priser. Det är dessa två faktorer som tillsammans är avgörande för kontrollens omfattning och ändamål.¹ Med hänsyn härtill kunde man förvänta sig att tillämpningsföreskrifterna till § 47 klart och entydigt reglerade kontrollen. Så är emellertid icke fallet utan tvärtom är det vagt och allmänt hållna och ger varken kontrollanten eller de närmast ansvariga myndigheterna något nämnvärt stöd för en aktiv och meningsfull kontroll. Sättet för tillsättande av s.k. "dag-kontrollant" är i och för sig diskutabelt. Enligt föreskrifterna skall kontrollanten utses eller godtagas av förmedlingsorganet. Detta innebär i stor utsträckning att kontrollanten tillsättes av säljaren - entreprenören. I och för sig är detta diskutabelt då kontrollanten och säljaren i princip har skilda intressen att bevaka, som kan vara svåra att förena. Givetvis är valet av kontrollanten av stort intresse för säljaren icke minst ur samarbetssynpunkt, då kontrollantens förebyggande verksamhet är av stor ekonomisk betydelse för säljaren. I de fall där förmedlingsorganet verkligen använder sin möjlighet att på skilda grunder granska och vid anledning underkänna förslaget av kontrollant, kunde väl tillämpningsföreskrifternas formulering i och för sig kunna godtagas. Tyvärr sker detta i många fall icke, utan den av säljaren - entreprenören föreslagna kontrollanten accepteras utan någon som helst granskning. Orsaken till detta skall icke diskuteras här.

1. Se JO-beslut den 18.II.1969, Dnr 1700/68, 1904/68 s 10 och BIK § 47 st 1, första meningen.

Detta ofta slentrianmässiga godkännande av den föreslagna kontrollanten innebär ofta att mindre nogräknade företag undviker att föreslå en kontrollant, som arbetar seriöst och som verkligen fyller en funktion som kontrollant icke enbart från den ena partens sida sett. Sättet för betalning av kontrollanten kan även diskuteras. Normalt inräknas i försäljningskostnaden kontrollkostnader i storleksordning omkring 400 - 500 kr/hus. Beloppet synes variera något beroende på olika faktorer och områden. Kostnaden för dagkontrollen skall betalas av säljaren - entreprenören. Ofta tillgår det på så sätt att då säljaren utser kontrollant, anbud infordras från ett antal ur hans synpunkt lämpliga kontrollanter. Den som slutligen får uppdraget är den som lämnar det lägsta priset, ofta efter diverse "kohandel". Det slutliga kontrollarvodet kan på så sätt ligga under 200 kr/hus. Det säger sig självt att i många fall den kontroll, som kan utövas för det beloppet blir minimal, då kontrollkostnaden genomsnittligt för en fullgod kontrollant ligger i storleksordningen omkring 40 - 50 kr/tim. I många orter är det dessutom kutym att arvodet betalas av säljaren - entreprenören direkt till kontrollanten. Detta kan i vissa fall ytterligare bidra till att kontrollanten kommer i ytterligare beroendeställning till producentintressena.

I vissa fall utövas den föreskrivna kontrollen genom byggnadsnämnden och dess personal.² Enligt KBS-meddelande 1964:6 rekommenderar byggnadsstyrelsen och bostadsstyrelsen att byggnadsnämndens och förmedlingsorganets kontroll i möjligaste mån samordnar sin tillsynsverksamhet. Givetvis är detta lämpligt med hänsyn till att undvika onödigt dubbelarbete. Riksdagens revisorer uttalar också denna uppfattning, men anger också att detta förutsätter att nämnden har tillgång till fullgod teknisk personal.³ Det senare är ofta icke fallet varför även avsevärda brister i kontrollen kan förekomma även i dessa fall.

Det underlag som kontrollanten skall lägga till grund för sitt bedömande av objektet är av stor betydelse för att undvika subjektivi-

2. Se Tillämpningsföreskrifter till Blk § 47 och Kungl. Byggnadsstyrelsens meddelande 1964:6

3. Se anförda JO-beslut s I f.

va synpunkter. Tillämpningsföreskrifterna ger mycket vag vägledning härvidlag. Här anges att kontrollanten skall tillse att byggnaden och yttre anordningar svarar mot innehållet i de handlingar som ligger till grund för låneärendet och att byggnaden erhåller ett allmänt fackmässigt utförande. De handlingar som ligger till grund för låneärendet är normalt ett mycket dåligt underlag för en meningsfull kontroll. Ritningarna utgöres normalt av planer, fasader och sektioner oftast i skala 1:100, men ytterst sällan detaljritningar av större betydelse, därtill kommer teknisk beskrivning och låneansökan. Någon författningssänlig möjlighet för förmedlingsorgan eller länsbostadsnämnd att begära in kompletta byggnads- eller entreprenadhandlingar föreligger icke.⁴ Visserligen kan myndigheterna vid sin tekniska granskning begära kompletterande uppgifter för att avgöra om projektet är godtagbart ur teknisk synpunkt, men det innebär icke att de kan påfordra att entreprenadhandlingarna skall inlämnas. Trots detta förekommer istor utsträckning att berörda myndigheter kräver in kompletta entreprenadhandlingar, vanligen 4 omgångar. Syftet med detta förfaringsätt torde vara, att dels underlätta arbetet för kontrollanten, dels att blivande köpare skall kunna ta del av handlingarna. Givetvis är det av betydelse att kontrollanten har tillgång till de handlingar efter vilka objektet i detalj skall utföras, men detta borde lämpligen tillgodoses genom uttryckligt författningsstöd och icke genom en extensiv tolkning av författningen efter vederbörande myndighets eget skön.

Myndighetens intresse att tillgodose köparen genom att begära in samtliga bygghandlingar och eventuellt granska dessa är i och för sig lovvärt. Men då myndigheten icke har någon möjlighet att begära in köpekontraktet, som skall ligga till grund för köpet saknas ett viktigt led i granskningen. Trots avsaknad av författningsstöd begär många länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan köpekontrakten och granskar dessa. Genom denna åtgärd begår otvivelaktigt vederbörande tjänsteman ett tjänstefel som kan leda till ansvar och eventuellt skadestånd. Givetvis kan det vara lämpligt att köpeavtalen granskas men denna åtgärd ankommer icke enligt nuvarande författning på den långivande myndigheten.

4. Se och jfr. Tillämpningsföreskrifterna till § 39 och § 47.

Hänvisningen till fackmässigt utförande är i och för sig ett diffust uttryck, som kan ge upphov till många konflikter då någon enhetlig bedömning icke kan erhållas genom denna hänvisning. Visserligen göres hänvisningar till de vanliga material- och arbetsbeskrivningarna⁵ men dessa löser icke problemet utan det ankommer slutligen på vederbörande kontrollant att avgöra om det aktuella utförandet är fackmässigt vilket är en grannlaga uppgift. Samtidigt bör beaktas att SFS 641 (1970) angående begränsning av myndighets rätt att meddela föreskrifter, anvisningar och råd, lägger ett direkt hinder i vägen i många fall.⁶ Således göres här inskränkning i rätten att ge anvisning eller råd som direkt eller indirekt leder till väsentliga kostnadshöjningar eller påverka gällande standard eller tillämpade normer. Detta kan leda till att ett muntligt råd från en kontrollant, som står under ämbetsansvar, begär tjänstefel genom att föreslå ett lämpligare utförande om det påverkar kostnaderna väsentligt eller gällande standard, även om det tilltänkta utförandet var mindre lämpligt.

Således är myndigheternas föreskrifter och möjligheter att reglera kontrollen av gruppbebyggelser mycket diffusa och intetsägande. Detta bör man ha i åtanke då grupphusbyggandets problem diskuteras. Med hänsyn till grupphusbyggandets omfattning synes dock det nuvarande sättet för kontroll fungera relativt tillfredsställande i flertalet fall, även ur köparens synpunkt sett, även om vissa ändringar är väl befogade. Att större problem icke uppstår synes vittna om att flertalet producenter arbetar seriöst och vill åstadkomma en slutprodukt som motsvarar köparens krav inom rimliga gränser.

5. Bygg AMA, VVS-AMA etc.

6. Se bostadsstyrelsen, 30.12.70, PM om kungörelsen (1970:641) och Slä nr 15/70 (Stencil).

7 DISKUSSION OCH SLUTORD

Som framgått av tidigare avsnitt råder det stor diskrepans mellan de regler som gäller för köp av fast egendom och de som gäller vid entreprenad. Otvivelaktligen kan det te sig stötande för rättskänslan att diametralt helt olika utgångar kan erhållas i mål om fel av samma beskaffenhet, enbart beroende på avtalets rubricering och iakttagande av formföreskrifter.¹ Visserligen synes JB:s regler om abstrakta faktiska fel i fastigheten att medföra en ökad möjlighet för köparen att göra säljaren ansvarig för dem. Huruvida rättspraxis i framtiden kommer att medföra att säljaren - entreprenörens ansvar kommer att närma sig det normala entreprenadansvaret är dock tveksamt med hänsyn till uttalandet om väsentlighetskravets upprätthållande.² Vidare kan det diskuteras om en sådan utvidgning av säljarens - entreprenörens ansvar i och för sig under alla förhållande är befogad. Tvärtom kan det synas välmotiverat att väsentlighetskravet upprätthålles då det gäller förhållanden om vilket inget avtalas.

Jämför man sedan de regler som gäller vid entreprenadförhållanden finner man att avtalspraxis är mycket skiftande och rättspraxis lägger i vissa fall ett mycket stort ansvar på entreprenören så som varande fackman.³ Ser man på de förhållanden som normalt råder vid gruppbebyggelser torde det ligga närmast till hands att tillämpa fastighetsköpets felregler, dock att då det gäller väsentlighetskravets tillämpning hänsyn tages till säljarens entreprenörsansvar. Genom en sådan tillämpning av väsentlighetskravet och med bortseende från friskrivningsregler av typer "grov vårdslöshet" skulle säljaren - entreprenören få bära sitt fulla ansvar för produkten även för dolda bristfälligheter som faller inom väsentlighetsramen. Väsentlighetskravet bör således ses med utgångspunkt från att det gäller en helt ny byggnad av vilken utformning säljaren - entreprenören varit ensam ansvarig. Detta skulle innebära att säljaren - entreprenören även fick bära sitt

1. Se och jfr NJA 1918 s 441 och 11.

2. Se Prop 20, 1970, del A s 221 och B1 s 213.

3. Se ex not 130 under 3.2.2.

fulla ansvar för funktionen, vilket i annat fall skulle kunna falla bort om fastighetsköpets vanliga felregler tillämpades.

Den bristande samordning av avtalsvillkoren som nu förekommer är föga tillfredsställande. Möjligheterna att i större utsträckning tillämpa standardiserade avtalsvillkor inom området måste betraktas som mycket stora. De faktiska förhållanden, som är av grundläggande betydelse för avtalsformen företer icke så stora variationer att dessa skulle omöjliggöra en standardisering av avtalsvillkoren. Genom en enhetlig reglering av avtalsvillkoren med vederbörlig hänsyn tagen till parternas skyddsvärda intressen skulle en välbehövlig sanering ske inom området. Otvivelaktigen skulle detta i längden tjäna båda parternas intressen och befrämja rättssäkerheten. Härigenom skulle säljaren - entreprenören få tillgång till ett hjälpmedel, som var juridiskt klarare och entydigare än som regel är fallet idag. Många av de oklarheter och missförhållanden som förefinns i dagens avtal torde till stor del vara betingad av osäkerhet om hur avtalet vid en eventuell tvist kommer att tolkas. För köparens del skulle en standardisering medföra en större rättssäkerhet samtidigt som det skulle medföra en större tilltro till att den avtalade produkten uppfyller kontraktensliga krav.

Otvivelaktigen skulle småhusproducenterna vinna en betydande goodwill genom en insats på området för enhetlig neutral reglering av avtalsvillkoren. Härigenom skulle behovet av civilrättslig reglering inom området avsevärt minska⁴ samtidigt som ett stort antal frågor som knappast torde komma att bli föremål för lagstiftning löstes enhetligt. Om producenterna icke själv tar initiativet till en sanering av avtalsfloran torde statsmakterna utan större svårigheter kunna utöka de långivande myndigheternas befogenheter att ingå på granskning av samtliga förhållanden som är av betydelse för småhuskonsumenter vid statlig belåning.

Således talar många faktorer för behovet av en snar och enhetlig reglering av avtalsförhållandena vid grupphusproduktionen.

4. Se vid not 21 under I.3.

8 REFERENSER

8.1 Separata publikationer

Adlercreutz, A, 1965. Avtalsrätt I, Andra upplagan. (Juridiska föreningen i Lund). Lund

Agge, I, 1969, Huvudpunkter av den allmänna rättsläran, Andra omarbetade upplagan. (Juridiska Föreningens Förlag). Stockholm.

Almén, T, Eklund, R, 1960, Om köp och byte av lös egendom, Fjärde delvis omarbetade upplagan. (Norstedt). Stockholm.

Almén, T, Eklund, R, 1963, Lagen om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, Åttonde upplagan. (Norstedts). Stockholm.

Almquist, J.E, 1971, Romersk rätt. (Juridiska Föreningens Förlag). Stockholm.

Beckman, N, 1968, Svensk familjerättspraxis, Fjärde upplagan. (Norstedts). Stockholm.

Bengtsson, B, 1967, Hävningsrätt och uppsägningsrätt vid kontraktsbrott. (Norstedts). Stockholm

Bengtsson, B, 1969, Speciell kontraktsrätt I. (Juridiska Föreningen). Uppsala.

Bolding, P.O, 1970, Specialprocess, Andra upplagan. (Juridiska föreningen i Lund). Lund

Cervin, U, 1960, Om passivitetet inom civilrätten. (Norstedts). Stockholm.

Eek, H, Grönfors, K, Hellner, J, Thornstedt, H, Vahlén, L, Welamsson, L, 1967, Juridikens källmaterial, Femte upplagan, (Norstedts). Stockholm

- Ekelöf, P.O, 1970, Rättegång, Första häftet, Tredje upplagan. (Norstedts). Stockholm
- Ekelöf, P.O, 1970, Rättegång, Andra häftet, Tredje upplagan, (Norstedts). Stockholm
- Hafström, G, 1970, Den svenska fastighetsrättens historia. (Juridiska Föreningen i Lund). Lund
- Hellner, J, 1965, Köprätt. (Norstedts). Stockholm
- Hillert, S, 1970, Servitut, Provisoriskt kompendium. (Juridiska Föreningen). Uppsala.
- Hult, Ph, 1966, Lärobok i värdepappersrätt, Femte upplagan, (Norstedts). Stockholm.
- Karlgren, Hj, 1965, Skadeståndsrätt, Tredje upplagan, (Norstedts). Stockholm.
- Karlgren, Hj, 1966, Kommentar till AB 65 Svenska Teknologföreningens formulär, Kap 5 "Ansvar". (Rörledningsfirmornas Riksorganisation). Stockholm
- Karlgren, Hj, 1971, Produktansvaret,(Norstedts).Stockholm
- Källenius, S, 1960, Entreprenadjuridik, (Norstedts). Stockholm
- Källenius, C & S, 1959, Byggnadsjuridik I. (Norstedts). Stockholm.
- Källenius, C & S, 1965, Byggnadsjuridik II, (Norstedts). Stockholm.
- Lejman, F, 1966, Uppsatser i civilrätt, 4 särtryck. (Juridiska Föreningen i Lund). Lund
- Lejman, F, 1960, Om ansvaret för dolda bristfälligheter i fastighet, vållade av entreprenör vid dess uppförande, i Rättsvetenskapliga studier ägnade minnet av Philips Hult. (Almqvist & Wiksell). Uppsala.

- Olivecrona, K, 1968, Inteckningsförordningen, Sjunde upplagan, (Gleerups). Lund.
- Olivecrona, K, 1970, Utsökning, Sjätte upplagan. (Gleerups). Lund
- Olivecrona, K, 1970, Grundtankar hos Hägerström och Lundstedt. (Juridiska Föreningen i Lund). Lund.
- Olivecrona, K, 1971, Inteckningsrätten i jordabalken. (Gleerups). Lund.
- Pedersen, A.H, 1946, Byggeriets retlige og økonomiske organisation. (Gyldendal). København.
- Pedersen, A.H, 1952, Enterprise, Bygge- og anlægsarbejder, (Gyldendal). København.
- Pedersen, A.H, 1959, Entreprenørtransporter. (G.E.C. Gards Forlag). København.
- Rodhe, K, 1956, Obligationsrätt. (Norstedts). Stockholm.
- Sandvik, T, 1966, Entreprenørrisikoen. (Johan Grundt Tanum Förlag). Oslo.
- Thunholm, L-E, 1969, Svensk kreditväsen, Tionde upplagan. (Rabén & Sjögren). Stockholm.
- Undén, Ö, 1966, Svensk sakrätt, I Lös egendom, Femte upplagan. (Gleerups). Lund.
- Undén, Ö, 1969, Svensk sakrätt, II Fast egendom, Förra avdelningen, Sjätte upplagan. (Gleerups). Lund
- Undén, Ö, 1968, Svensk sakrätt, II Fast egendom, senare avdelningen, Femte upplagan. (Gleerups). Lund.
- Undén, Ö, 1967, Kommentar till lagfartsförordningen, Sjunde upplagan, (Almqvist & Wiksell). Stockholm.

Vahlén, L, 1968, Fastighetsköp, Andra upplagan. (Norstedts).
Stockholm

Westerlind, P, 1967, Vad som är fast egendom. (Norstedts).
Stockholm.

Wikander, H, 1913, Bidrag till läran om arbetsbetingstaftalet enligt svensk rätt. (Almqvist & Wiksell). Uppsala.

Wikander, H, 1916, Om det materiella arbetsbetinget och dess viktigaste rättsföljder med särskild hänsyn till svensk rättspraxis. (Almqvist & Wiksell). Uppsala

8.2 Anonyma dokument uppställda efter titel.

Allmänna avtalsvillkor för byggnadsentreprenader, 1957, B1 162.05, (SAFA, Standardiseringsinstitutet). Finland.

Allmänna bestämmelser för byggnads- och anläggnings- och installationsentreprenader, AB 65, STF formulär 20, 1965. (Svenska Teknologföreningen). Stockholm.

Allmänna bestämmelser för entreprenader inom husbyggnads- samt väg- och vattenbyggnadsfacken, 1954, STF formulär 10. (Svenska Teknologföreningen). Stockholm.

Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvksamhet, ABK 1966.

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer, 1951. (Teknisk Forlag). København.

Alminnelige kontraktsbestemmelser for bygge- og anleggsarbeider, 1962. (Wilh. Berges Trykkeri). Oslo.

Den kommunala upphandlingen, 1968, Tredje upplagan. (Kommunförbundets Förlag).

Ekonomiskt samarbete över gränserna, 1968. (Utgiven av Sveriges Industriförbund). (Aldus/Bonniers). Stockholm.

Entreprenadkontrakt, 1965, STF Formulär 18 (fast pris), STF formulär 19, löpande räkning (utan maximipris). (Svenska Teknologföreningen). Stockholm.

Motiv AB 65, 1969. (Utgiven av Arbetsutskottet inom Svenska Teknologföreningens Kontraktskommitté). (Norstedts). Stockholm.

Ny Byggmarknad - produktansvar - konkurrens - kontinuitet, Ett program, 1968. (Industrins Byggutredning). (Byggförlaget). Stockholm.

USA Bygger: insyn i amerikanska byggföretag, 1970. (Byggförbundet). Stockholm.

8.3 Anonyma dokument uppställda efter beteckning.

KBS-meddelande 6, 1964, Anvisningar angående byggnadsnämnds byggnadstekniska gransknings- och tillsynsverksamhet. (Kungl. Byggnadsstyrelsen). Stockholm.

Kungl. Maj:ts proposition 20, 1970, med förslag till jordabalk, Del A, B1 och B2.

Kungl. Maj:ts proposition 145, 1970, med förslag till lag om införande av nya jordabalken m.m.

Remiss till lagrådet den 11 februari 1966 av förslag till ny jordabalk.

SCB, Statistisk Årsbok för Sverige 1970. (Statistiska Centralbyrån) Stockholm.

SCB, Bostadsbyggandet, 1970, Råtabeller, nr 2. (Statistiska Centralbyrån). Stockholm.

SCB R 1971:15 Statistiska Meddelanden (Statistiska Centralbyrån). Stockholm.

SFS 552, 1967, Bostadslånekungörelsen med därtill av Bostadsstyrelsen utfärdade tillämpningsföreskrifter och anvisningar.

SOS, Bostadsbyggandet, 1969, Del 2. Nybyggnad och rivning. (Statistiska Centralbyrån). Stockholm.

SOU 38, 1947, Ju, Lagberedningens förslag till jordabalk I. (Statens offentliga utredningar). Stockholm.

SOU 24-26, 1960, Ju, Lagberedningens förslag till jordabalk I - III, Lagtext, Motiv m.m. (Statens offentliga utredningar). Stockholm.

SOU 55, 1963, Ju, Reviderat förslag till jordabalk m.m. Avgivet av särskild utredningsman. (Jordabalksutredningen). (Statens offentliga utredningar). Stockholm.

SOU 20, 1968, Fi, Upphandling av byggnader, Del 1, Formerna. (Statens offentliga utredningar), Stockholm.

SOU 43, 1968, In, Upphandling av stora bostadsprojekt. (Statens offentliga utredningar), Stockholm.

SOU 63, 1969, In, Rationellt småhusbyggande. (Statens offentliga utredningar), Stockholm.

SOU 33, 1970, Medel för styrning av byggnadsverksamheten. (Statens offentliga utredningar). Stockholm.

Ds In 4, 1971, Vissa frågor rörande rationellt småhusbyggande, PM upprättad inom inrikesdepartementet, April, 1971.

8.4 Tidskriftsartiklar

Bengtsson, B, 1971, Rec av Karlgren, H, Produktansvaret (SvJt s 456 ff).

Carlsson, A, Nylander, J-0, 1970. Skador och brister i småhus. Vem bevakar bostadskonsumentens intresse? (väg- och vattenbyggen, 4, s 194 ff).

Karlgren, Hj, 1950, Några frågor rörande formkravet vid fastighetsköp. (SvJT s 861 ff).

Karlgren, Hj, 1952, Formkravet vid fastighetsköp. Några anteckningar i anledning av en nyutkommen avhandling. (SvJT s 783 ff).

Rodhe, K, 1971, Plikt att skriva på obesett? (SvJT s 300 ff).

af Sandeberg, F.A, 1971, Svensk rättspraxis. Stämpelskatt för förvärv av fast egendom och tomträtt samt inteckning för fordran (SvJT s 449 ff).

8.5 Opublicerade manuskript m.m.

PM beträffande förslag nr 1 AB 70 med kontraktsformulär, 1970, (Svenska Teknologföreningens Kontraktskommitté). Stockholm. (Stencil).

PM om kungörelsen (1970:641) om begränsning i myndighets rätt att meddela föreskrifter, anvisningar eller råd, 30.12.1970. (Bostadsstyrelsen, Kanslibyrån, ad Sunnderman, K-E). Stockholm. (Stencil).

Slä nr 15/70. Myndighets rätt att meddela föreskrifter m.m. 30.12.1970, Skrivelser till länsbostadsnämnderna. (Bostadsstyrelsen), Stockholm. (Stencil).

Servitutavtal, (Normalavtal), 12.6.1958. (Kungl. Bostadsstyrelsen, Lånebyrån). Stockholm. (Stencil).

9 FÖRKORTNINGAR

AB 54	Svenska Teknologföreningens formulär 10.
AB 65	Svenska Teknologföreningens formulär 20.
ABK	Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt och ingenjörsvksamhet.
AKBA	Almindelige kontraktsbestemmelser for bygge- og anlægsarbejder. (Norge)
AvtL	Lag 11 juni 1915 om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.
B1K	Bostadslånekungörelsen (SFS 552, 1967) med därtill hörande Tillämpningsföreskrifter och anvisningar.
DAB	Almindelige betingelser for arbejder og leverancer. (Danmark)
FL	Lag om ekonomiska föreningar
FastEgL	Lag 29 juli 1966 om vad som är fast egendom.
GB	Giftermålsbalk.
GJB	Jorda Balk (1734 års lag).
ID	Inskrivningsdomare.
IF	1875 års Förordning angående inteckning i fast egendom.
IM	Inskrivningsmyndighet.
JB	Jordabalk (SFS 994, 1970).
KöpL	Lag 20 juni 1905 om köp och byte av lös egendom.

KL	Konkurslag.
LF	1875 års Förordning angående lagfart å fång till fast egendom.
LGA	Lag om vissa gemensamhetsanläggningar.
NF	Den kommunala upphandlingen.
NJA	Nytt juridiskt arkiv I.
RB	Rättegångsbalk.
RA	Regeringsrättens årsbok.
SAFA	Allmänna avtalsvillkor för byggnadsentreprenader. (Finland).
SBEF	Svenska Byggnadsentreprenörföreningen.
SCB	Statistiska Centralbyrån.
SFS	Svensk Författningssamling.
SOS	Sveriges Officiella Statistik.
SOU	Statens Offentliga Utredningar.
ServL	Lag 14 juni 1907 om servitut.
SvJT	Svensk Juristtidning.
UK	1952 års upphandlingskungörelse (SFS 496, 1952).
UL	Utsökningslag.

10 RÄTTSFALLSREGISTER

Nytt Juridiskt Arkiv

1904, s 94	1941, s 655	1952, s 570
1908, s 153	1942, A 117	1954, s 166
1911, A 70	1943, s 272	1958, s 648
1913, s 311	1945, s 1	1961, s 137
1915, A 42	1946, s 666	1961, s 330
1917, A 53	1946, A 224	1962, s 641
1918, s 411 I o II	1948, s 5	1965, A 65
1918, A 240	1948, A 92	1966, s 35
1920, s 536	1949, s 91	1966, s 248
1921, s 636	1949, s 259	1966, s 555
1925, s 317	1949, s 609	1966, s 580
1931, s 208 I o II	1950, s 510	1968, A 17
1934, A 66	1950, s 656	1969, s 42 I o II
1937, s 235	1951, s 1	1970, s 72
1939, s 183	1951, s 277	1970, s 287 I o II
1939, s 384	1952, s 12	
1941, s 205	1952, s 407	

Svea Hovrätt

Dom den 17 november 1967 nr IV T 27 (mål T 417/1966). Opublicerat.

RegR:s Årsbok

RA 1969, nr 27.

RegR

Utslag den 25 maj 1971, IV:1 R 504/71. Opublicerat.

J0 beslut

18 november 1969, Dnr 1700/68. 1904/68.

Svensk Juristtidning

1966 s 54

1971 s 449 ff

R23: 1973

**Denna rapport hänför sig till anslag E 762 från Statens råd
för byggnadsforskning till jur.kand., byggnadsingenjör
Alve Anderberg.**

Försäljningsintäkterna tillfaller fonden för byggnadsforskning.

**Distribution: Svensk Byggtjänst, Box 1403, 111 84 Stockholm
Grupp: produktion**

Pris: 23 kronor