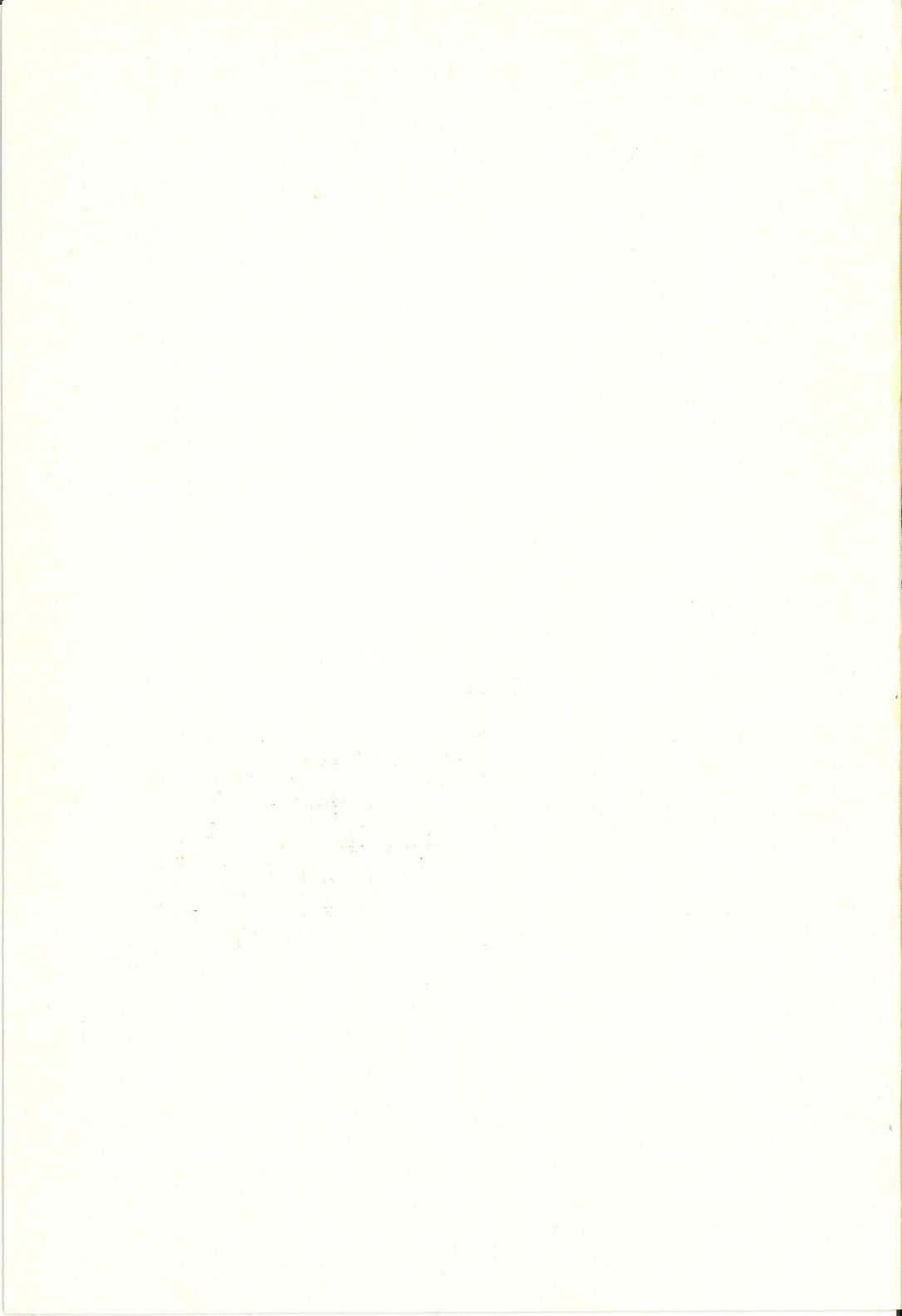


LENA SISULA-TULOKAS

FELPÅFÖLJDEN
PRISAVDRAG



JURISTFÖRBUNDETS FÖRLAG



Denna digitala version av verket är nedladdad från juridikbok.se.

Den licens som tillämpas för de verk som finns på juridikbok.se är **Creative Commons CC BY-NC 4.0**. Licensvillkoren måste följas i sin helhet och dessa finner du här <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/legalcode.sv>

Sammanfattningsvis innebär licensen följande:

Tillstånd för användaren att:

- Kopiera och vidare distribuera materialet oavsett medium eller format
- Bearbeta och bygga vidare på materialet

Villkoren för tillståndet är:

- Att användaren ger ett korrekt erkännande, anger en hyperlänk till licensen och anger om bearbetningar är gjorda av verket. Detta ska göras enligt god sed.
- Att användaren inte använder materialet för kommersiella ändamål.
- Att användaren inte tillämpar rättsliga begränsningar eller teknik som begränsar andras rätt att göra något som licensen tillåter.

Se även information på

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/deed.sv>

**FELPÅFÖLJDEN
PRISAVDRAG**

Lena Sisula-Tulokas

FELPÅFÖLJDEN
PRISAVDRAG

JURISTFÖRBUNDETS FÖRLAG
Helsingfors 1990

© 1990 JURISTFÖRBUNDETS FÖRLAG och
Lena Sisula-Tulokas

ISBN 951-640-493-6

Omslag: Timo Huhtala

Karisto Oy:n kirjapaino
Hämeenlinna 1990

FÖRORD

Finland har efter en lång väntan fått sin köplag som inte bara är vår köplag utan med vissa mindre variationer gemensam med den svenska och norska lagen. Denna nya centrala lagstiftning med betydelse långt utöver det egentliga lösöreköpet har erbjudit ett stimulerande arbetsfält. Men en intressant uppgift är i sig ännu inte någon garanti för att arbetet blir slutfört. Det behövs någonting mer. När jag avslutar detta arbete är flera personer jag vill tacka.

Professor *Thomas Wilhelmsson* har läst igenom manuskriptet och kommit med många värdefulla anmärkningar. Detta är en standardfras i förord, men bakom den döljer sig en tacksamhet för *Thomas Wilhelmssons* beredvillighet att engagerat diskutera olika forskningsproblem, kommentera texter och dela med sig information. Detta generösa stöd har varit av stor betydelse.

Under ett års tid har jag haft förmånen att åtnjuta *Finlands Akademis* stipendium för s.k. längre hunna forskare. Denna enhetliga period under vilken jag koncentrerat kunnat arbeta med forskningsprojektet har bl.a. möjliggjort en bred genomgång av hovrättspraxis. Vid insamlande av praxis har jag fått sakkunig hjälp av forskningsassistent *Marja Pohjonen*, något jag vill uttrycka min tacksamhet för.

Byråsekreteraren *Harriet Napari* har skött den slutliga renskrivningen och med stort tålamod kämpat med mystiken kring konvertering av olika textbehandlingsprogram. Mina klasskamrater *Susanna Frakenhaeuser* och *Monica Parland* har igen en gång lojalt och skickligt ställt upp vid korrekturläsningen. Också till vänner och kolleger vid de tre högskolorna, Åbo Akademi, Helsingfors universitet och Svenska Handelshögskolan som jag varit anknuten till under arbetets gång vill jag framföra ett tack för det intresse de visat mina långa utläggningar om prisavdrag.

Arbetet har understötts genom bidrag från *Stiftelsen för Åbo Akademi forskningsinstitut*. Jag vill också framföra mitt tack till *Juristförbundets Förlag* och tryckeriet *Karisto Oy* för effektivt och sakkunnigt arbete.

Helsingfors 15.7.1990

Lena Sisula-Tulokas

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRSTA DELEN, UTGÅNGSPUNKTERNA	11

<i>KAPITEL 1. INLEDNING</i>	13

I. Presentation av ämnet	13
II. Materialet och hur det utnyttjats	14
III. Framställningens uppbyggnad	15

<i>KAPITEL 2. DEN PROBLEMATISKA PÅFÖLJDEN</i>	18

I. Känner finsk rätt till prisavdragspåföljden?	18
1. Doktrinen före KSL och KöpL	18
2. Lagstiftningen före KSL och KöpL	22
3. Rättspraxis före KSL och KöpL	22
II. Vad innebär påföljden?	24
1. Prisavdraget i doktrinen	25
2. Prisavdraget i gällande lagstiftning	28
21. Konsumentskyddslagen	28
22. Köplagen	30
23. Förslag	32
3. Prisavdraget i HD:s praxis	32
III. Sammanfattande arbetshypoteser	35

ANDRA DELEN, HUR HAR PRISAVDRAGET UTFORMATS I LÄGRE INSTANSER?	37

<i>KAPITEL 3. KONSUMENTKLAGONÄMNDENS PRAXIS</i>	39

I. Material och arbetsplan	39
II. Är allt prisavdrag?	40
1. Jämkning av oskäligt pris	41
2. Tilläggsarbeten	41
3. Överskridande av givna prisuppgifter	43
4. Sammanfattning	44

III. Egentligt prisavdrag	44
1. Köp av lösöre	44
2. Konsumenttjänster	47
IV. Andra påföljder	51
1. Skadestånd	51
11. Köp av lösöre	51
12. Konsumenttjänster	53
2. Avhjälpning och hävning	56
21. Avhjälpning	56
22. Hävning	57
V. Sammanfattning	58
1. Vanlig påföljd?	58
2. Mindre påföljd?	61
3. Klart urskiljbar självständig påföljd?	61
<i>KAPITEL 4. HOVRÄTTSPRAXIS</i>	64
I. Presentation av materialet	64
II. Ansvarsförutsättningarna	66
1. De av domstolen redovisade argumenten	66
11. Olika grupper	67
A. Egentligt lösöre	67
B. Företag	79
C. Aktielägenheter	81
D. Fastigheter	90
E. Legorätt	102
2. Sammanfattning	102
III. Beräkningsmetoderna	103
1. De redovisade metoderna för avdragsberäkningen	103
11. Olika grupper	103
A. Egentligt lösöre	103
B. Företag	112
C. Aktielägenheter	113
D. Fastigheter	116
E. Legorätt	120
2. Sammanfattning	120

IV. Prisavdragets storleksnivå	122
1. En jämförelse mellan yrkat och utdömt avdrag	122
11. Olika grupper	122
A. Egentligt lösöre	122
B. Företag	124
C. Aktielägenheter	125
D. Fastigheter	126
E. Legorätt	127
12. Sammanfattning	127
2. En jämförelse mellan prisavdrags- och skadestånd- beloppen	129
21. Olika grupper	129
A. Egentligt lösöre	129
B. Aktielägenheter	131
C. Fastigheter	132
22. Sammanfattning	132

TREDJE DELEN, FÖRHÅLLET MELLAN TEORI OCH PRAXIS 135

KAPITEL 5. TEORI OCH PRAXIS KRING ANSVARS- FÖRUTSÄTTNINGARNA 137

I. Utgångspunkter	137
II. Felet och dess väsentlighet	140
1. Det enkla felargumentet	140
2. Kvalificerade bedömningar?	141
21. "Väsentligt sämre än"	141
i. När används formuleringen?	141
ii. Vad innebär den?	143
iii. Olika mätförsök	145
iv. "Inte väsentligt sämre än" och "väsentligt sämre än" i praxis	148
A. Begagnade bilar	149
B. Diverse arbetsmaskiner	152
C. Gamla aktielägenheter	154
v. Sammanfattning	155
22. "Väsentligt fel" och "så väsentligt fel" att påverkat köpet	156

i. När används formuleringen?	156
ii. Vad innebär den?	156
iii. Olika mätförsök	157
a. HD:s praxis	157
b. Doktrin	162
iv. Tumregler och hovrättspraxis	165
A. Diverse fel i gamla fastigheter	167
B. Arealbrist	169
C. Diverse fel uppgifter om fastigheter	171
v. Sammanfattning	173
3. Enkla och kvalificerade bedömningar	174
31. Kvantitativ bedömning av "enkla" fel	175
32. Sammandrag	177
4. Vilken typ av väsentlighet?	177
III. Uppgifter och undersökning	180
1. Säljarens uppgifter	180
11. Problemen	180
12. Praxis	183
A. Lösöre	183
B. Aktielägenheter	185
C. Fastigheter	187
13. Slutsatser	194
2. Köparens undersökning	196
21. Problemen	196
22. Praxis	200
A. Lösöre	200
B. Aktielägenheter	202
C. Fastigheter	204
23. Slutsatser	209
IV. Säljarens eventuella kännedom om felet	215
1. Problemet	215
2. Praxis	216
A. Lösöre	216
B. Aktielägenheter	217
C. Fastigheter	217
3. Slutsatser	220
V. Övriga argument	221
1. Reklamation	221

11. När skall reklamation ske?	221
12. Varför skall reklamation ske?	222
13. Bristande reklamation saknar betydelse	224
2. Rättelse	224
21. Olika variationer	225
22. Köparen försummar att erbjuda säljaren möjlighet att avhjälpa felet	226
VI. Sammanfattning	229
<i>KAPITEL 6. TEORI OCH PRAXIS KRING BERÄKNINGEN</i>	232
I. Beräkningen i teorin	232
1. Den svåra värderingen	233
11. Praktiska problem	233
12. Subjektiv eller objektiv metod?	234
13. En subjektiv värdering i konsumenträtten	237
14. Sammanfattning	239
2. De enklare metoderna och relativiteten	239
3. Värdetidpunkten	243
31. Värdetidpunkten och den relativa metoden	243
32. Värdetidpunkten och s.k. förvärringsskador	247
33. Värdetidpunkten och ränta	251
II. Förhållandet mellan teori och praxis	254
1. Inledning	254
2. Hur sker värderingen?	255
21. Objektets värde i avtalat skick	255
22. Objektets värde i faktiskt skick	255
3. Vilken beräkningsmetod används, är det den relativa?	270
4. Värdetidpunkten	274
5. Finns det andra faktorer som påverkar avdragets storlek?	276
III. Sammanfattning	278
<i>KAPITEL 7. PRISAVDRAGET SOM SJÄLVSTÄNDIG PÅFÖLJD</i>	280
I. Prisavdraget och besläktade påföljder	280
1. Prisavdragets förhållande till skadeståndet	280

11. I teorin	280
12. I praktiken	283
2. Prisavdragets förhållande till jämkning av pris	285
21. I teorin	285
21. I praktiken	288
II. Särskilda problem	290
1. Påföljdsrubriceringarna	290
11. Problemet	290
12. I praktiken	290
13. Hur strikt skall man hålla sig till yrkad påföljd?	295
2. Kan prisavdrag jämkas?	299
<i>KAPITEL 8. BEHÖVER VI PRISAVDRAGET?</i>	303
I. Det traditionella prisavdragets roll i KöpL	304
II. Prisavdragets roll i de nya lagstiftningsförslagen	307
1. Förslaget till reviderad KSL	307
2. Lagstiftningsförslaget om bostadsköp	309
3. Jordabalksförslagets bestämmelser om fastighetsköp	310
III. Hurudana prisavdragspåföljder behöver vi?	312
LITTERATURFÖRTECKNING	314
FÖRKORTNINGAR	321
FÖRTECKNING ÖVER RÄTTSFALL	323
SAKREGISTER	329

FÖRSTA DELEN.
UTGÅNGSPUNKTERNA

Kapitel 1. Inledning

I. PRESENTATION AV ÄMNET

Prisavdragspåföljden har hos oss länge haft en osäker och omstridd ställning genom att vi fram till år 1988 saknat en köplag. Inom den egentliga köprätten har påföljden visserligen etablerats i praxis redan långt tidigare, medan dess betydelse utanför det egentliga lösöreköpet varit vacklande.¹ I slutet av 70-talet, början av 80-talet, skedde ett klart genombrott, prisavdraget blev en etablerad felpåföljd inte bara för det egentliga lösöreköpet utan på ett vidare kontraktsrättsligt fält. Det skedde framför allt genom en markant ökning av antalet publicerade prisavdragsfall i HD:s årsböcker. I dag är prisavdraget en vanlig påföljd och exempelvis i konsumentklagonämnden den vanligaste felpåföljden. Den är en standardpåföljd vid såväl "vanliga" köp som konsumentköp, vid lösöreköp och tjänster, vid köp av både nya och begagnade objekt. Den har numera fått en accentuerad betydelse speciellt vid köp av bostäder, inte bara aktielägenheter utan även fastigheter.

Mitt syfte har varit att kartlägga problemen kring prisavdraget från två olika utgångspunkter, dels genom att med traditionella metoder gå igenom framför allt lagstiftning, HD:s praxis och doktrin och dels genom att analysera rättspraxis i konsumentklagonämnden och hovrätterna. De olika angreppsvinklarna har resulterat i mycket olika prisavdragsfigurer. Teori och vardaglig praxis står på många punkter långt från varandra. Det har gällt såväl ansvarsgrunden som ersättningsberäkningen. Mitt syfte har varit att ta fram denna konflikt och fråga bl.a. varför den finns, vilka svårigheter den föranleder och hur den kunde bearbetas. Strävan har varit att sålunda få fram vissa synpunkter som kunde vara av relevans för de centrala lagstiftningsreformer som för tillfället pågår. Problemen kring prisavdraget är speciellt aktuella då det som bäst pågår

¹ Det första rena fastighetsfallet från HD där prisavdrag utdömdes vid förborgat fel är från år 1986, *HD 1986 II 90*.

livligt lagstiftningsarbete på bl.a. konsumenträttens, bostads- och fastighetsköpens område. Vill man tillämpa prisavdraget på lösöreköpets angränsande områden måste man först fördomsfritt överväga påföljdens funktion och effekt i dag på olika sektorer och fråga sig i vilken riktning hela den avtalsrättsliga påföljdsstrukturen skall utvecklas.

Genom arbetet med de konkreta fallen i praxis har jag blivit tvungen att på flere punkter ompröva min ursprungliga uppfattning att praxis som tidvis står i konflikt med det traditionella prisavdragsbegreppet kanske är "fel". Den traditionella prisavdragspåföljden har utvecklats inom lösöreköpet. Den är inte utan friktion direkt tillämplig utanför sitt kärnområde på olika specialköp, såsom exempelvis bostadsköpen. Det man på enkla formella grunder kunde beteckna som "fel" kan mot bakgrunden av de konkreta situationerna vara den lösning som synes träffa rätt.

Kärt barn har många namn. Man talar om prisnedsättning,² prisavdrag,³ prisminskning,⁴ prisavslag, *actio quanti minoris*, vederlagsminskning⁵ o.s.v. I detta arbete används i enlighet med köplagen termen prisavdrag.

II. MATERIALET OCH HUR DET UTNYTTJATS

Framställningen bygger på två grundpelare. Den ena är de traditionella källorna, den andra är konsumentklagonämndens praxis och kanske framför allt ett omfattande hovrättsmaterial. Det traditionella materialet kräver inte dessvidare presentation i detta skede. Men varför har i arbetet givits ett så stort utrymme åt konsumentklagonämndens praxis och åt hovrättsavgörandena?

Konsumentklagonämndens praxis har varit intressant inte bara för att köprättsligt avancerade frågeställningarna ofta där framträder på ett mycket praktiskt plan, utan framför allt för att KSL redan länge innehållit regler om prisavdrag, ett tudelat skadeståndsansvar och uttryckliga bestämmelser om jämkning av pris. KSL:s påföljdsstruktur har vidareutvecklats i KöpL. Konsumentklagonämndens praxis, tänkte jag mig, kan därför ge en försmak av hur köplagen kommer att fungera.

Vad motiverar att så stor tyngd ges åt hovrätternas praxis? Hovrätternas avgöranden har inte på samma sätt prejudicerande verkan som

² T.ex. KSL 5:2.

³ KöpL §§ 37, 38

⁴ T.ex. HD 1984 II 193, HD 1988:64

⁵ *Taxell* 411

HD:s praxis i dag och brukar därför inte i doktrinen uppfattas som speciellt intressanta. Förklaringarna till hovrättsmaterialets centrala roll är flere, vissa mycket triviala, som att vid Åbo universitets bibliotek finns en i det närmaste komplett samling nyare hovrättsdomar från landets samtliga hovrätter som väckte min nyfikenhet. På vilket sätt skulle man kunna utnyttja denna imponerande samling kunskap och erfarenhet? Min uppfattning var att detta material kunde ge en tämligen tillförlitlig bild av frekvensen av olika typer av mål i våra domstolar. Genom HD:s prejudikatdomstolsställning behandlas fall i högsta instans endast under vissa särskilda förutsättningar. Hovrätten kan inte välja sina mål. Flera hovrätter arbetar under tidspress. Det fick mig att anta att hovrättsdomarna ger en realistisk bild av hur prisavdragsfallen argumenteras och redovisas i de "vanliga" målen. Det är hovrättsavgörandena som parterna i majoriteten av fallen får leva med.

Avsikten har varit att till en början behandla praxis som en separat fristående helhet som fått styra och strukturera framställningen på sina egna villkor.⁶ Den har fått peka ut problemområdena, gruppera olika köpetyper och vanliga feltyper, differentiera den redovisade argumenteringen kring förutsättningarna för ersättning och metoderna för bestämmande av avdragets storlek. Materialet har också möjliggjort jämförelser på det konkreta planet mellan prisavdraget och skadeståndet. Först efter denna genomgång har prisavdraget i praxis konfronterats med det traditionella prisavdraget.

III. FRAMSTÄLLNINGENS UPPBYGGNAD

Prisavdraget har hos oss en säregen bakgrund genom att vi fram till år 1988 saknat köplag men påföljden genom doktrin och praxis redan länge varit etablerad inom köprätten. För prisavdragets frammarsch och den debatt som föregått detta redogörs i kapitel 2. Samtidigt framgår hur speciellt doktrинens huvudsakliga intresse har koncentrerats till frågan huruvida finsk rätt överhuvudtaget känner till påföljden. Frågan om hur påföljden fungerar och egentligen ser ut har ägnats mindre uppmärksamhet. Utgående från lagstiftning, praxis och doktrin har jag sammanfattat vad man kunde kalla det traditionella prisavdraget för att senare i framställningen väga det mot praxis, ifrågasätta det och vidareutveckla det.

⁶ I framställningen citeras ibland praxis som jag har uppfattat som särskilt intressant. Om inte annat angivits har jag översatt citaten från den ursprungliga finska texten.

Den andra delen behandlar prisavdraget i praktiken, först i konsumentklagonämndens praxis (kapitel 3), sedan i hovrätternas avgöranden (kapitel 4). Konsumentklagonämndens praxis kräver först ett gallrande. Mycket sådant som inte hör under det juridiska specialbegreppet prisavdrag har i de praktiskt orienterade rekommendationerna kallats prisavdrag. Trots att vissa fallgrupper utmönstrats visar det sig att prisavdraget är den vanligaste påföljden i kn. Prisavdragets förhållande speciellt till jämkning av pris och det snäva skadeståndet för direkt förlust är i praktiken komplicerat. Genomgången resulterar i att flera av de uppställda arbetshypoteserna om prisavdraget måste revideras på konsumenträttens område.

Hovrättsmaterialet i kapitel 4 är omfattande. Jag har sökt svar på framför allt tre olika frågekomplex. För att underlätta behandlingen och för att få fram viss kongruens har fallen indelats enligt köpeobjektstyp. Samma indelning har utnyttjats i den senare genomgången. Den första problemhelheten som behandlats gäller de av hovrätten redovisade förutsättningarna för att prisavdrag skall utdömas (II). Jag har fått fram ett antal regelbundet återkommande förutsättningar för prisavdrag. Förutsättningarnas frekvens har i viss mån följt köpeobjekts- och feltypen. Den andra problemhelheten har gällt metoderna för prisavdragets beräkning (III). Ersättningen har i regel bestämts enligt vissa få, mer eller mindre redovisade metoder. Det tredje problemkomplexet gäller prisavdragets storleksnivå. Jag har jämfört storleken av yrkat och utdömt avdrag och jämfört prisavdrags- och skadeståndsbeloppen (IV). Varje avsnitt har avslutats med en kort sammanfattning.

Detta fjärde kapitel är bitvis tungläst genom att det innehåller en massa detaljerade fakta som är sammanställda i helheter vilka i detta skede kan verka ovidkommande. Men för att ge en rättvis bild av det omfattande prisavdragsmaterialet i hovrätterna fann jag, efter att ha prövat andra modeller, att det trots allt var nödvändigt att på ett täckande sätt presentera en sammanställning av vissa fakta. Dessa fakta har varit grunden för den fortsatta framställningen och har genomgående utnyttjats i den påföljande analysen. Senare har jag plockat fram enstaka fall för att exemplifiera en viss problematik. När man ur ett omfattande material plockar ut vissa fall finns alltid risken att man ensidigt använder fall som stöder den egna tankegången och glömmer de obekväma fallen. Som en kompromiss mellan å ena sidan den ofrånkomliga realiteten att faktaredogörelsen är tungläst och å andra sidan en strävan att ge en möjligast rättvis bild av undersökningens grundmaterial valde jag att återge stora delar av redogörelsen i petit.

I den tredje delen, det egentliga huvudavsnittet, har praxis manglats

mot teorin. Varför ser dessa två så olika ut? I kapitel 5 har jag gått igenom ansvarsförutsättningarna i praxis, den ena efter den andra, analyserat dem närmare och vägt dem mot teorin. Under arbetets gång fick jag genomgående uppfattningen att de konkreta slutresultaten i de enskilda fallen träffade rätt, mot bakgrunden av prisavdragsteorien kunde man inte alltid säga samma sak om den redovisade argumenteringen. Enligt den var fel inte ett tillräckligt argument för prisavdrag, det krävdes någonting mer, kanske någon form av väsentligt fel och kanske underlåtenhet hos säljaren. Jag har frågat vilket slags väsentlighet det egentligen är fråga om, går den att mäta kvantitativt eller kvalitativt? Vilka andra faktorer har påverkat bedömningen, är det kanske fråga om någon slags helhetsbedömning? Varför räcker inte den enkla felförutsättningen? Uppdelningen enligt olika köpeobjekt har här givit upphov till att ett visst mönster bildats av systematiskt varierande ersättningsförutsättningar. Förutsättningarna vid vissa köpetyper står sålunda långt från prisavdragets teoretiska modell, andra står nära. Vad beror konflikterna på? Är det teorin eller praxis som skall ändras?

Beräkningen av prisavdragets storlek behandlas i kapitel 6. Teorin kring beräkningen är sedan *Almén*s dagar ganska väl utarbetad i Norden. Praxis hos oss motsvarar inte teorin. Motsättningarna kan man förklara på ett flertal olika sätt. Ett genomgående drag i praxis synes vara att beräkningen tillmäts mycket liten vikt, huvudintresset koncentreras till ansvarsförutsättningarna. Ett effektivare utnyttjande av de olika möjligheterna ersättningsberäkningsreglerna erbjuder skulle kunna ge parterna metoder att bättre tillvarata sina intressen.

I kapitel 7 ifrågasätts prisavdragets roll som en självständig påföljd. Det är prisavdragets förhållande till de beslätade påföljderna skadestånd och jämkning av pris som diskuteras. Därefter berörs särskilda problem, som föranleds av systemet med många närliggande påföljder. Hur konsekvent skall t.ex. domstolen i olika situationer hålla fast vid påföljdsrubriceringar? Hur långt är det fråga om onödig formalism?

Avslutningsvis, i kapitel 8, ställs frågan om vi i dag överhuvudtaget behöver prisavdraget utanför KöpL:s centrala fält. Att i slutet av en lång och ordrik framställning framkasta denna fråga är givetvis oskäligt men den är relevant och aktuell. Flera stora lagstiftningsprojekt på kontraktsrättens område är i dag under arbete, framför allt förslagen till lagstiftning om bostadsköp och jordabalksförslagets bestämmelser om köp av fastigheter. Hurudana prisavdragspåföljder behöver vi? Hur långt skall vi differentiera påföljdssystematiken inom en och samma avtalstyp och hur långt skall vi variera påföljdsbegreppens innehåll i olika avtalstyper?

Kapitel 2. Den problematiska påföljden

I. KÄNNER FINSK RÄTT TILL PRISNEDSÄTTNINGSPÅFÖLJDEN?

En traditionell inledning till köprättsliga studier i Finland under detta sekel har varit konstaterandet att vi saknar en modern köplag. Detta ofrånkomliga faktum har givit upphov till en hel del huvudbry. Prisnedsättningsfrågan är ett exempel på detta. Å ena sidan ansågs påföljden ändamålsenlig, å andra sidan var det tvivel underkastat om finsk rätt kände till påföljden. I HB 1:4 nämndes inte påföljden. Det gjorde däremot de skandinaviska köplagarna. Prisavdraget uppfattades därtill allmänt såsom ett praktiskt och enkelt sätt att lösa konflikter mellan köparen och säljaren vid ringare fel. Hur kom finsk rätt till rätta med detta dilemma?

1. Doktrinen före KSL och KöpL

Frågan om finsk rätt överhuvudtaget känner till prisnedsättningspåföljden diskuterades ingående för c. 55 år sedan vid Juridiska Föreningen.^{1,2} Redan i denna diskussion framkom de flesta argument som utgjort byggklossarna i den senare prisnedsättningsdebatten, såsom skälighet, omsättningens krav och nordisk rättsenhet.

Inledningsreferatet vid Centralavdelningen hölls av *Bertil Godenhielm*. Han gjorde såväl en kort rättshistorisk som komparativ kartläggning, redogjorde för doktrinen, som dominerades speciellt av *Chydenius* gestalt, gick igenom praxis

¹ Se om den tidigare utvecklingen av *actio quanti minoris* t.ex. *Aaltonen*, Tavarán I 72 ff, II 127 ff, *Heikonen – Aaltonen* 158, *Bertil Godenhielm* JFT 1935 42 ff.

² Fråga nr 8 i Juridiska Föreningens diskussionsprogram för år 1934: "När vid köp eller leverans fel eller brist förefinnes i godset, så frågas om köparen, ehuru säljaren icke förfarit svikligt, har rätt att yrka på avdrag å köpeskillingen?" Inledningsreferatet och diskussionen har i doktrinen senare refererats ett flertal gånger, se t.ex. *Aaltonen* Tavarán II 132 ff, *Godenhielm* Kontraktsrätt I 127 f, *Routamo* 186 f.

och eventuella analogier från andra lagrum för att slutligen besvara frågan nekande.³

Den efterföljande diskussionen var livlig. Det argumenterades för och emot. *Hakulinen* kom likaså till ett nekande svar men använde sig av en något annan typ av argumentering.⁴ Hans teoretiska läggning syns i en mer systembetingad angreppsvinkel. Vid denna tidpunkt besvarade han frågan nekande såväl för species- som genusköpens del.

I sina senare verk accepterade *Hakulinen* prisnedsättningen för genusköpens del.⁵ Han härledde den ur köparens rätt att påfordra ny leverans om varan var behäftad med fel.⁶ Däremot godkände han inte heller senare i princip *actio quanti minoris* beträffande speciesköp, utan gav köparen endast rätt att häva avtalet.⁷ *Hakulinen* menade att ett yrkande på hävning vid uppgörandet av parternas mellanhavanden faktiskt kan leda till att part får behålla godset därest han erlägger ett pris som reducerats i förhållandet mellan godsets vara i felfritt och felaktigt skick.⁸

Beckman gav vid Åbo filialavdelning sitt nekande svar på den uppställda frågan i form av en sonett:

”Om ’actio quanti minoris’ gäller
hos oss, såsom en gång i gamla Rom,
det ha de lärda tvistat om; ej heller
besked man alltid fått i tvist och dom.

Jag ’avslag fordrar eller köpet river’,
så lärde redan *Nehrman*; samma ock
Schrevelius; slik rätt lagen köparn giver.
I domstolspraxis annorlunda dock.

Mig synes lagens budord klart och fast,
där svek ej stannar säljaren till last,
att sådan rätt ej köparen må äga.

Oskälig påföljd regeln dock kan få,
som mångt svårlöst rättsfall tyder på,
men lag är lag – jag därför nej vill säga.⁹

³ *Bertil Godenhielm* JFT 1935 41-59

⁴ *Hakulinen* JFT 1935 187 ff

⁵ Se exempelvis *Obligationsrätt* I 159 från år 1962.

⁶ Se speciellt *Routamos* kritik 187

⁷ *Obligationsrätt* I 159 ff

⁸ Se även här *Routamos* kritik 187

⁹ *Beckman* JFT 1935 107. Filialavdelningens ”herrar ledamöter voro ense om att sonetten innehöll icke blott rim utan även reson, och omfattade därför skaldereferentens nekande svar på frågan.”

af Hällström argumenterade på det för honom typiska fräscha sättet för godkännande av prisnedsättningspåföljden. Huvudargumenten byggde på reella överväganden framför allt "omsättningens ständigt växande krav".¹⁰ Handelsbalkens 200 år gamla bestämmelser fick inte stå i vägen för en sund rättsutveckling. "Själva livsnerven i det moderna samhället är tillgången till de nyttigheter, som uppehålla allt liv. Klickar tillförseln och fortlöper omsättningen icke normalt, upplösas samhällsbanden. Allt, som är menligt för omsättningen, måste utmönstras och sådana regler skapas, som gynna densamma. Att beakta detta är rättsvetenskapens och rättstillämpningens översta, oavvisliga plikt. Mer än andra discipliner åligger det handelsrätten, till vilken köprätten hos oss hänföres, att utarbeta regler, vilka intimt ansluta sig till omsättningens ständigt växlande krav. Skall handelsrätten alls kunna fylla sin viktiga mission, måste den vara levande."¹¹ Han fann även stöd i "en numera omfattad jämkningsprincip".¹²

Nyberg anslöt sig till liknande tankegångar. Han konstaterade att lagens regel i detta fall inte överensstämde med livets regel. Domare är benägna att följa livets regel "där lagens regel icke mera uppbäres av rättsmedvetandet".¹³ Cederberg¹⁴ och Kauppi betonade i sina diskussionsinlägg "omsättningens krav".¹⁵ Caselius påpekade att *actio quanti minoris* är en etablerad påföljd vid handel med foder och spannmål och att den även i övrigt synes praktisk och skälig.¹⁶

Enligt tradition förrättades efter diskussionen omröstning i Juridiska Föreningens centralavdelning. 13 medlemmar besvarade den uppställda diskussionsfrågan nekande, medan 21 medlemmar besvarade den jakande.¹⁷

Då frågan senare behandlats i doktrinen upprepas ofta argumenten från diskussionen vid Juridiska Föreningen. Prisnedsättningspåföljden har uppfattats som ett praktiskt och ofta skäligt sätt att balansera

¹⁰ af Hällström JFT 1935 63

¹¹ af Hällström JFT 1935 63 f

¹² af Hällström JFT 1935 209 "...att den principen numera brutit igenom också i vår rätt, att domaren äger jämka avtalade prestationer och låta avtalet i övrigt bestå. Och detta jämkningsförfarande har företrädare framom hävande av hela rättshandling. Och det vore märkvärdigt, om denna segrande grundsats skulle kunna utestängas från köprätten, där den behöves mest." Jämför speciellt 70-talets diskussion om jämkning, t.ex. RP 8/1977 38 ff. RP 274/1981 12 ff, SOU 1974:83 131 ff, Kivivuori m.fl. 116 ff, och vidare t.ex. Aro JFT 1974 171 ff, Bernitz 50 f, Godenhielm JFT 1975 400 ff, Olsson 30 ff, Portin JFT 1974 329 ff, Taxell 455 ff, Wilhelmsson Oikeus 2/1975 9 ff, Ylöstalo Siviilioikeuden kehityslinjoja 86 ff.

¹³ Nyberg JFT 1935 212

¹⁴ Cederberg JFT 1935 72

¹⁵ Kauppi JFT 1935 213 f

¹⁶ Caselius JFT 1935 73

¹⁷ JFT 1935 214

säljarens och köparens intressen vid felaktig prestation. Exempelvis *Aaltonen* betonar skälighetssynpunkter, flexibilitet, kraven från ett mångsidigt näringsliv och att rättsordningen i övriga Norden och de centrala europeiska rättssystemen erkänner påföljden.¹⁸ Han konstaterar att HB 1:4 inte känner till prisnedsättning men å andra sidan förbjuder den inte heller påföljden. *Aaltonen* är redan i slutet av 50-talet benägen att i rättspraxis inläsa ett försiktigt godkännande av prisnedsättning. Denna tolkning av praxis har kritiserats såsom alltför selektiv.¹⁹

*Berndt Godenhielm*²⁰ ställde sig i princip positiv till erkännandet av prisnedsättningspåföljden, men kom i sin analys från år 1977 till att rättsläget ännu var oklart. Han efterlyste en medveten praxis eller ny lagstiftning.²¹ *Godenhielm* omfattade bl.a. af Hällströms argument om omsättningens krav och förkastade tanken att frågan skulle lösas på basen av teoretiska konstruktioner.²²

Också *Routamos* argumentation från år 1969²³ synes på denna punkt följa tämligen liknande linjer. Lagstiftningen innehåller inte bestämmelser om prisnedsättning och inte heller praxis är entydig. Han menar dock att prisnedsättningen i många fall skulle leda till ett skäligt och enkelt slutresultat.

Taxells grepp år 1972 på problematiken har sin utgångspunkt i avtalsbalansen mellan säljaren och köparen.²⁴ Genom en felaktig prestation har den rubbats. Den kan och bör kunna återställas genom prisnedsättning. I fall det ur säljarens synvinkel är ofördelaktigt med prisnedsättning, han hade t.ex. kunnat avhjälpa felet utan större kostnader, bör man enligt *Taxell* ge företräde åt säljarens intressen. Köparen har vanligtvis även andra rättsskyddsmedel till sitt förfogande.

Bland nyare litteratur från tiden före KSL och den nya KöpL kan speciellt nämnas *Hoppus* juridiska grundlärobok enligt vilken köparen såväl vid speciesköp som leverans kan kräva prisnedsättning.²⁵ *Wetterstein* tar ståndpunkt för prisnedsättning med de välkända motive-ringarna om omsättningens betydelse, nordisk rättsenhet och återställan-

¹⁸ Se framför allt *Aaltonen* Irtainen kauppa 1978 142 men även *Aaltonen* LM 1957 295 ff, *Aaltonen* 1959 II 151 ff och *Heikonen – Aaltonen* 1958 154 ff.

¹⁹ Speciellt *Godenhielm* JFT 1958 329

²⁰ *Godenhielm* Kontraktsrätt 127 ff

²¹ Se även *Godenhielm* JFT 1958 329 f, LM 1964 838 ff.

²² Härvid har *Godenhielm* Kontraktsrätt 137 medtagit en hänvisning till *Hakulinen*.

²³ *Routamo* 183 ff

²⁴ *Taxell* 414 ff

²⁵ *Hoppu*, Handels- och förmögenhetsrätten i huvuddrag 76.

det av avtalsbalansen.²⁶ *Aurejärvi* skriver att man börjar anse att prisnedsättningen är ett allmänt, alltid till buds stående, påföljdsalternativ.²⁷

2. Lagstiftningsförslagen före KSL och KöpL

Vissa lagbestämmelser har av tradition framtagits i debatten om prisnedsättningen såsom stöd för att finsk rätt känner till påföljden, nämligen HyresL §§ 11, 20, JordlegoL §§ 15, 16, 17, 60, 61, ArbAvtL § 20, FAL § 6.²⁸ I dag har dessa bestämmelser förlorat mycket av sin aktualitet i detta sammanhang. Det är KSL och den nya KöpL som innehåller de centrala bestämmelserna.

Allt sedan 70-talets köplagsförslag har prisnedsättningspåföljden alltid ingått bland de normala påföljderna vid fel i vara. Sålunda föreslogs i 1973 års betänkande, som var starkt inspirerat av de nordiska köplagarna, att köparen vid fel skulle ha rätt till nedsättning.²⁹ Så gjordes även i köplagsförslaget från år 1977 bl.a. med motiveringen att påföljdsalternativet kunde förhindra hävning i onödan vid ringa fel.³⁰

3. Rättspraxis före KSL och KöpL

Har prisnedsättningspåföljden blivit etablerad genom rättspraxis redan före den nya KöpL? I 70-talets fall har linjen ännu inte utkristalliserats³¹

²⁶ *Wetterstein* 176

²⁷ *Aurejärvi* Takuuehdot 46

²⁸ Se t.ex. börjande från *af Hällströms* exempel från den äldre lagstiftningen, t.ex. JordlegoL §§ 37, 38, TorparF §§ 36, 37, HuslegoL §§ 6, 18, AvtL §§ 36, 37, FAL § 6.

²⁹ Kom bet 1973:12 § 42

³⁰ Förslag 1979: s 25 och FN-konventionens art 50. Se även Uniforma köplagen av år 1964 art 46.

³¹ Här avses HD:s praxis. Se beträffande äldre praxis ovan anförda verk, speciellt *Godenhjelm* Kontraktsrätt 131 ff och *Aaltonen II* Tavarán 146 ff, *Irtainen* kauppa 139 ff.

Se vidare t.ex. *HD 1971 II 9* som gällde försäljning av fastighet. Efter försäljningen visade det sig att tomtmätningsskatten var felaktig. HD betonade att säljaren vid köpslutet varken visste eller ens borde ha vetat att skatten var felaktig. Ersättningskraven förkastades.

I *HD 1973 II 89* beviljades K prisnedsättning vid köp av aktielägenhet med motiveringen att S givit uppgifter om lägenheten som gav en förmånligare bild av den än vad som motsvarade verkligheten och K inte hade skäl att ifrågasätta uppgifterna.

Fallet *HD 1979 II 27* behandlade likaså prisnedsättning vid försäljning av lägenhet. Lägenheten såldes via en fastighetsförmedlare som felaktigt uppgivit en alltför stor yta. HD konstaterade att K hade rätt att lita på de uppgifter han fått och att S var ansvarig för de uppgifter fastighetsförmedlaren givit om bostaden. K hade följaktligen rätt till prisminskning.

men på 80-talet blir den inom kort uppdragen. Rättspraxis accepterar prisnedsättning som en av felpåföljderna.

Köparen har rätt till prisnedsättning *oberoende av felorsaken*. Detta innebär att köparen har rätt till ersättning även vid s.k. *förborgat fel*. HD:s linje kan utläsas redan i *HD 1982 II 175*.

S hade sålt till K ett egnahemshus på stadens arrendetomt. Flera år senare framkom olika typer av fuktskador i huset. Orsaken till skadorna ansågs vara att S vid byggandet av huset i strid med god byggnadssed avvikit från fastställd byggnadsplan.

RR tilldömde K ersättning för fuktskadorna och förkastade skadeståndskravet i övrigt. Skadan uppskattades till 35.000 mk.

HovR förkastade köparens skadeståndskrav bl.a. med motiveringen att S varken varit eller kunnat vara medveten om fuktskadorna och att K inte yrkat på att köpet skulle hävas.

HD fastställde RR:s dom och ålade S att såsom prisnedsättning återbetala K 35.000 mk.³²

Genom fallet *HD 1983 II 39* blir linjen klar. HD tog standpunkt för att köpare av speciesgoods med framgång kan kräva prisnedsättning även vid förborgat fel i godset. Ersättningen behöver inte mera motiveras med hjälp av exempelvis culpaliknande bedömningar eller garantiliknande konstruktioner.

K hade på vintern av S köpt en motorbåt med motor och annan utrustning. På sommaren konstaterade köparen att motorn var sönder. Felet hade uppstått p.g.a. att motorn frusit under vintern. S hade inte varit medveten om felet. K köpte en ny motor för 7.408 mk och krävde ersättning för köpeskillingen av säljaren. (Talan väcktes redan 1975, KSL trädde i kraft 1978).

RR förkastade K:s ersättningsyrkande bl.a. med motiveringen

³² Se även *HD 1984 II 193* som gällde fuktskador i ett egnahemshus på stadens tomt. Varken köparen eller säljaren hade varit medvetna om fuktskadorna vid köpslutet. Huset såldes såsom varande i gott skick för 250.000 mark. HD fann att köparen inte underlåtit att före köpslutet undersöka huset. Felen var så väsentliga att om köparen varit medveten om dem skulle det ha påverkat köpet. Köparen hade därför rätt att av säljaren få gottgörelse för att huset till sin kvalitet och till sitt värde varit väsentligen sämre än vad som kunde förutsättas. Skadeståndskraven förkastades men köparen var berättigad till 25.000 marks prisnedsättning.

Jämf *HD 1983 II 79*. Säljaren hade varit medveten om att hussvamp spritt sig till byggnadens konstruktion men inte meddelat köparen om detta. Köpet hävdes och säljaren ålades att betala skadestånd bl.a. för vissa reparationskostnader. Se även *HD 1983 II 69*.

att S inte hade varit medveten om felet och att köparen inte ens meddelat om felet före han köpte en ny motor. Med stöd av HB 1:4 fann RR att K inte hade rätt till ersättning.

HovR kom till samma resultat som RR med motiveringen att S inte varit medveten om felet och S inte ens påstått att motorn var felfri.

HD fann att felet inte berodde på S:s culpa och att varken S eller K varit medvetna om felet då köpet ingicks. Det hade inte heller visats att orsaken till felet varit K:s culpa. K som behållit båten och den söndriga motorn hade därför rätt att få köpeskillingen nedsatt med ett belopp som svarade mot felet. I saken hade inte företetts utredning över värdet av den söndriga motorn, inte heller över reparationskostnader eller huruvida det ens hade varit möjligt att reparera motorn så att den till sitt värde skulle motsvara en felfri motor. Då utredning saknades uppskattade HD prisnedsättningens storlek till 3.000 mk.

HD:s klara linje fortsätter också i fallen som behandlar försäljning av *bostadsaktier* och i vilka bostaden visat sig vara *mindre än uppgivet*.³³

I *HD 1984 II 108* var lägenhetens yta enligt disponentsintyget 27 m². Senare konstaterades att bostaden var c. 5 m² mindre. S hade inte varit medveten om detta. K yrkade 22.798 mk i ersättning för den felande ytan. Det yrkade beloppet hade uträknats på basen av kvadratmeterpriset.

I HD:s dom konstaterades att varken K eller S hade gjort sig skyldiga till culpa. Även om köpeskillingen för bostaden inte enbart bestämts enligt arealen, hade misstaget påverkat köpeskillingens storlek. K hade rätt till prisnedsättning som svarade mot felet. HD uppskattade prisnedsättningens storlek till 15.000 mk.

Man kan utan tvekan fastslå att i 80-talets HD:s praxis har prisnedsättningen accepterats på ett brett tillämpningsfält redan före köplagen.

II. VAD INNEBÄR PÅFÖLJDEN?

Vad innebär prisavdragspåföljden vars existens så ivrigt diskuterats i den finska doktrinen. En närmare analys av påföljdens funktion och innebörd synes ha kommit i skymundan i debatten. Påståendet gäller i köprätten, men framför allt i fastighetsrätten, där andra typer av

³³ Se även t.ex. *HD 1979 II 27* och *HD 1986 II 55* och vidare närmare nedan II. 3.

frågeställningar fångat forskningens intresse. Avsikten är i detta skede att med hjälp av de tre traditionella komponenterna, doktrin, lagstiftning och HD-praxis få fram en generell bild av prisavdragspåföljden i finsk rätt för att i den fortsatta framställningen kunna utnyttja, fördjupa och eventuellt ifrågasätta den.

1. Prisavdraget i doktrinen

I det följande ges en summarisk och nyanslös sammanställning av prisavdragspåföljden såsom den beskrivits i finsk doktrin. Med den har inte strävats till fullständighet utan att bygga upp vissa utgångspunkter för den fortsatta framställningen.

Doktrinen synes teckna följande komprimerade bild av prisavdragets *betydelse och användningsområde*.

- I den diskussion som förts i samband med lösöreköp har påföljden varken givits samma utrymme eller tillmätts samma tyngd som hävning och skadestånd. (Denna framställning är givetvis högst vilseledande på den punkten.) Påföljden har ansetts ha relativt *liten praktisk betydelse*.³⁴ Den har framförts som en lämplig påföljd vid *mindre fel*.³⁵
- Påföljden har i regel förbundits till *fel eller brist i lösöre*.³⁶ Exempelvis *Routamo* argumenterar för att påföljden även är ändamålsenlig vid rättsligt fel,³⁷ och *Aaltonen* framhåller uttryckligen att påföljden inte kan tillämpas vid dröjsmål.³⁸
- I *fastighetsrätten* har påföljden endast i förbigående blivit omnämnd vid sidan av hävning och skadestånd.³⁹ Inte heller

³⁴ Se t.ex. *Wetterstein* 17, så även *Krüger* 185.

³⁵ T.ex. *Godenhjelm* Kontraktsrätt 127 f, *Hoppu* 76, *Routamo* 185, *Wetterstein* 182.

³⁶ Jämför *Taxells* vidare syn som omfattar gäldenärs prestation, vilket inkluderar arbetsprestationer. *Taxell* 416 f. *Aurejärvi* 120 f har i sin lärobok analyserat påföljden ur flere aspekter utgående från bl.a. HD:s praxis och framhåller bl.a. att den kan göras gällande vid flere avtalstyper.

³⁷ *Routamo* 185 f

³⁸ *Aaltonen* Tavarat II 136, *Heikonen – Aaltonen* 155.

³⁹ Se t.ex. *Tepora*, *Virheet* 84 ff, *Wirilander*, *Myyjän* 481, *Kiinteistökauppa* 33 f, *Zitting* *Ars boni* 300, *Jurisprudentia* 143 f.

lagstiftningen innehåller närmare bestämmelser om prisnedsättning. Enligt den nyare doktrinen blir de köprättsliga principerna även tillämpliga inom fastighetsrätten.⁴⁰ Påföljden kan göras gällande oberoende av culpa⁴¹ vid såväl faktiskt, rättsligt som besittningsfel⁴² och avdragets storlek beräknas enligt den proportionella metoden.⁴³

Beträffande *ansvarsförutsättningarna* brukar framhållas att:

- Köparen är alltid då godset är behäftat med *fel i objektiv mening* berättigad att göra prisnedsättningspåföljden gällande, m.a.o. spelar orsaken till felet ingen roll.⁴⁴ Påföljden förutsätter varken culpa, garanti eller liknande konstruktioner för att kunna göras gällande. Felet behöver heller *inte vara väsentligt*.⁴⁵

Beräkningen av prisavdragets storlek brukar beskrivas enligt följande:

- Utgångspunkten vid bestämmandet av prisnedsättningens storlek är, såsom i de nordiska köplagarna, relationen mellan godsets värde i avtalat och faktiskt skick. Det reducerade priset skall förhålla sig till det ursprungliga priset på samma sätt som det felaktiga godsets värde förhåller sig till värdet av avtalsenligt gods.⁴⁶ *Almén*s inflytande på den finska doktrinen är

⁴⁰ Se t.ex. *Tepora* Virheet 84 f, *Wirilander*, Kiinteistökauppa 33f, *Zitting* Ars boni 300.

⁴¹ Se t.ex. *Zitting* Ars boni 300 not 27. *Tepora* Virheet 84, synes omfatta samma ståndpunkt men framhåller att den ingalunda på basis av praxis är ostridig.

⁴² Se t.ex. *Wirilander*, *Myyjän* 481 f, *Zitting*, *Jurisprudentia* 143.

⁴³ Se t.ex. *Tepora*, Virheet 84, *Zitting*, *Jurisprudentia* 143

⁴⁴ Se t.ex. *Aaltonen* Tavarat II 155 f, Irtaimen kauppa 138 f, *Aurejärvi* 124, *Heikonen* – *Aaltonen* 155 f, *Godenhielm* Kontraktsrätt 137, *Routamo* 185 f, *Taxell* 416.

⁴⁵ T.ex. *Aaltonen* Irtaimen kauppa 138, *Taxell* 414, *Wetterstein* 174. Se dock *Aurejärvi* 123 som framhåller att felet inte skall vara oväsentligt i meningens betydelselöst.

⁴⁶ Se t.ex. *Aaltonen* Tavarat II 154 f, Irtaimen kauppa 138, *Heikonen* – *Aaltonen* 161 f, *Aurejärvi* 124, *Wetterstein* 174. *Taxell* 414 ff, utgår från den centrala avtalsbalansen. Om den rubbats genom felaktig eller bristfällig prestation kan den återställas genom, enligt *Taxell*s terminologi, vederlagsersättning. Se även Kom bet 1973:12 139, Köplagsförslaget 1979 s 25.

Prisnedsättningens beräkning har ofta framställts med hjälp av matematiska formler, se t.ex. *Aaltonens* formel i Tavarat virheestä II 155

$$\frac{K}{k} = \frac{V}{v}$$

där k är det pris man söker, K motsvarar avtalat pris, V varans värde i avtalsenligt skick och v varans värde i dess faktiska skick. Se även *Almén* II 18 ff, *Rodhe*, Handbok 559.

uppenbar. Denna s.k. *relativa metod* är helt annan än systemet vid beräkandet av skadestånd.⁴⁷

Den ”gamla” svenska KöpL § 42 talade kort om ”sådant avdrag å köpeskillingen, som mot felet svarar.”⁴⁸ Redan *Almén* försökte med ett antal räkneexempel visa vad detta innebär. Belysande var framför allt de situationer i vilka godsets värde i felfritt skick inte motsvarade köpeskillingen.⁴⁹

- Mer eller mindre förbigånga har t.ex. blivit frågor såsom *tidpunkten* för beräkningen av prisavdraget. Eventuellt kan detta förstås så att det inneburit ett konkludent accepterande av den Alménska kopplingen till tidpunkten för godsets avlämnande.⁵⁰

En väsentlig skillnad mellan den gamla SvKöpL:s och BGB:s bestämmelser ligger i regleringen av tidpunkten för beräkningen av avdraget. Enligt BGB § 472 är det köpslutet som skall tas som utgångspunkt vid jämförelse av godsets värde i felfaktigt och felfritt skick.⁵¹ Enligt SvKöpL har det däremot ansetts vara godsets avlämnande som är den relevanta utgångspunkten. Det är framför allt Almén som har drivit igenom denna explicita tolkning,⁵² som senare fastställts i KöpL.

En liknande tudelning i uppfattningen om den relevanta tidpunkten skedde under arbetet på den internationella KöpL. Enligt 1964 års uniforma köplag, såsom även enligt 1978 års förslag, var tiden för avtalslutet den avgörande tidpunkten, men enligt FN-konventionen art. 50 är leveranstidpunkten avgörande. Denna svängning skedde till stor del p.g.a. det nordiska inflytandet under förarbetena.⁵³

Prisavdraget har uppfattats som en självständig påföljd. Påföljden har

⁴⁷ Se t.ex. *Wetterstein* 174, som framhåller att det inte är fråga om ersättning för kostnader att låta avhjälpa felet. Se även SOU 1976:66 304.

⁴⁸ Enligt BGB § 472, som stått som förebild för KöpL:s bestämmelse, skall prisnedsättningen ske ”in dem Verhältnisse... in welchem zur Zeit des Verkaufs der Wert der Sache in mangelfreiem Zustande zu dem wirklichen Wert gestanden haben würde”.

⁴⁹ Se *Almén* II 18 ff, se även t.ex. SOU 1976:66 304, *Hellner* Speciell avtalsrätt 2 296, *Bergsten – Miller* AJCL 1979 260 f, *Bianca-Bonell* 368 ff.

⁵⁰ Se närmare nedan kap 6.1.3.

⁵¹ Se även Schweiz SO § 205, närmare t.ex. *Rabel* 2 233.

⁵² *Almén* 2 16 f, se även *Hillerts* utförliga diskussion 292 ff, vidare t.ex. *Rodhe* 561 och *Kom bet* 1973:12 139.

Hellners, Speciell avtalsrätt I 167 (se även SOU 1976:66 304), ståndpunkt synes inte ha varit lika definitiv. Han framhåller att värdetidpunkten skall vara densamma vid bedömningen av godsets värde i skadat och i oskadat skick. Därigenom kommer proportionerna hela tiden att förbli desamma och värdet påverkas inte av prisfluktuationer.

⁵³ Se om bestämmelsens tillkomsthistoria t.ex. *Honnold* 326 och speciellt *Bergsten – Miller* AJCL 1979 266 ff.

beskrivits såsom något helt *annat än skadestånd*. Detta framkommer redan klart i sättet på vilket påföljden diskuterats i den finska debatten.⁵⁴ Däremot har prisnedsättning i vissa fall kunnat uppfattas som partiell hävning.⁵⁵

2. Prisavdraget i gällande lagstiftning

21. Konsumentskyddslagen

Ger den nya centrala köprättsliga lagstiftningen, börjande i tidsprioritet med konsumentskyddslagen, nya dimensioner åt prisavdragsbegreppet?⁵⁶ Den stora nyheten är givetvis att prisnedsättningen hos oss uttryckligen nämns som en bland de klassiska felpåföljderna. Utöver detta innehåller bestämmelserna om själva prisnedsättningen i KSL 5 kap 2 § i sig inget nytt. Fel i konsumtionsvara ger konsumenten rätt till prisnedsättning. Denna rätt är oberoende av felorsaken. Enligt propositionen skall storleken av prisnedsättningen bestämmas genom "en jämförelse av den med felet behäftade varans verkliga värde och det värde den skulle ha haft som felfri".⁵⁷

Inte förrän man sätter in prisnedsättningen i hela KSL:s påföljdssystem kommer vissa nya drag in i bilden. För det första bör man försöka kartlägga prisnedsättningens förhållande till jämkning av varans pris (a). För det andra bör man analysera prisnedsättningens förhållande till de andra felpåföljderna, framför allt skadeståndet (b).

a. Prisjämkningen hör till den större helheten jämkning av oskäligen avtal i allmänhet. Om *jämkning av pris* stadgas i KSL kapitel 4, medan de egentliga felpåföljderna regleras i kapitel 5.⁵⁸ Priset kan jämkas om det

⁵⁴ Se t.ex. *Aaltonen Tavarant II* 135 som skriver att det utan större svårighet bör vara klart för envar att prisnedsättning och skadestånd till sina grundväsen står tämligen långt från varandra. Se även *Heikonen – Aaltonen* 160. Se dock t.ex. *Aurejärvi* 121 som framhåller att speciellt skadeståndet kommer nära prisavdrag.

⁵⁵ Se t.ex. *Aaltonen Tavarant II* 133 ff, *Heikonen – Aaltonen* 160, *Godenhielm Kontraktsrätt* 134 f, jämf. *Taxell* 412.

⁵⁶ Här förbigås genomgång av i detta sammanhang periferare lagstiftning som t.ex. L om konsumentskydd vid fastighetsförmedling § 12, HyresL § 11, JordlegoL §§ 16-17, 60-61, VattenL 11:19, ArbetsavtalsL § 20, SjöL § 129.

⁵⁷ RP 8/1977 46

⁵⁸ KSL 4:1,1. "Är pris vilket grundar sig på avtal som avses i denna lag, oskäligt med hänsyn till konsumtionsnyttighetens kvalitet och den allmänna prisnivån, kan det jämkas. Är annat villkor i sådant avtal oskäligt mot konsumenten, kan det jämkas eller lämnas utan avseende."

är oskäligt med hänsyn till konsumtionsnyttighetens kvalitet och den allmänna prisnivån. I förslaget och propositionen till KSL konstateras att det är fråga om en relativ regel, priset skall stå i visst skäligt förhållande till andra motsvarande produkter.⁵⁹ Parallelliteten till prisavdraget är påfallande, men en klar principiell skillnad är att medan prisavdrag förutsätter fel i varan, förutsätter jämkning endast ett oskäligt pris.⁶⁰ Lagberedaren har varit medveten om gränsdragningssvårigheten men konstaterat att den "leder likväl inte till olägenheter vid tillämpningen av konsumentskyddslagen".⁶¹

I kommentaren till KSL, som skrivits av samma personer som utarbetat förslaget, anges som illustration på jämkningssituationer följande exempel. Priset på en begagnad bil har bestämts enligt "tariffpris" i förhållande till årsmodell och körkilometer. Om det visar sig att bilen är väsentligt sämre än andra liknande bilar i allmänhet, kan priset jämkas, d.v.s. sättas ned med ett belopp som motsvarar kvalitetsskillnaden.⁶² Trots de stora likheterna kan skillnaden mellan jämkning av pris och prisavdrag i vissa situationer få betydelse, såsom i samband med ersättningsberäkningen, reklamation o.s.v.⁶³

b. De egentliga *felpåföljderna* i KSL är avhjälpning, omleverans, prisnedsättning, hävning och skadestånd.⁶⁴ Till dem torde även kunna hänföras köparens rätt att hålla inne betalning till dess felfri vara avlämnats eller felet blivit avhjälpt.⁶⁵ Bestämmelserna om *skadestånd* är nya. Det är framför allt förhållandet mellan de nya skadestandsreglerna och prisnedsättningen som blir intressant.

KSL införde ett tudelat skadeståndsansvar vid fel eller dröjsmål. Lagen innehåller dels ett snävare ersättningsansvar som är oberoende av säljarens culpa, men som är begränsat till "erforderliga utgifter" och kostnader för "åtgärder vilka blivit onyttiga" till följd av felet eller dröjsmålet, dels ett vidare ansvar, ansvar för "annan skada", som till sin typ är ett presumtionsansvar. För att undgå ansvarsskyldighet för detta vidare ansvar skall säljaren visa, "att han förfarit med omsorg".⁶⁶

Vilket är förhållandet mellan det *snävare skadeståndet* och prisavdra-

⁵⁹ Ljp 12/1974 180, RP 8/1977 40. Se närmare om förhållandet till jämkning nedan kap 7. I. 2.

⁶⁰ Se vidare närmare nedan kap 3. I. 21. och kap 7. I. 2.

⁶¹ Ljp 12/1974 180, RP 8/1977 40.

⁶² *Kivivuori* m.fl. 115 f.

⁶³ Se närmare nedan kap 7. I. 2.

⁶⁴ KSL kap 5 §§ 2 och 9

⁶⁵ KSL 5:12

⁶⁶ KSL 5:9

get? Ingendera påföljden förutsätter culpa hos säljaren. Bestämmelserna om avhjälpningsrätt och reklamtion är desamma. Ersättningsberäkningen skiljer sig, åtminstone i teorin. Enligt förslaget och propositionen till lagen beräknas prisnedsättningen genom en jämförelse mellan ”den med felet behäftade varans verkliga värde och det värde varan skulle ha haft som felfri”.⁶⁷ I kommentaren till lagen konstateras realistiskt att då denna beräkning av skadeprocenter är komplicerad kommer bedömningen uppenbarligen ofta att ske enligt fri prövning.⁶⁸ När ersättning skall utgå enligt det snäva skadeståndet, är det vissa *typer* av kostnader som skall ersättas.⁶⁹ Det är köparen som skall visa vilka kostnader han haft p.g.a. felet. Enligt lagkommentaren är det dock inte nödvändigt att han kan uppvisa verifikat över sina kostnader. I fall han inte kan visa storleken av den uppkomna skadan, kan skadan uppskattas till skäligt belopp enligt RB 17:6.⁷⁰

22. Köplagen

Innebär den länge efterlysta köplagen att prisnedsättningspåföljden kommer att tecknas skarpare och klarare?⁷¹ Bestämmelserna om själva prisavdraget i lagen är få och medför endast på några punkter preciseringar. Mer belysande är kanske den helhet som påföljdssystemet i köplagen bildar och i vilket prisavdraget ingår som en del.

a. Köplagens prisavdragspåföljd är den traditionella. Enligt köplagen har köparen rätt att kräva prisavdrag förutsatt att han reklamerat inom skälig tid och säljaren inte avhjälpt felet.⁷² Köplagen fastställer klart att prisavdrag även kan göras gällande vid *rättsligt fel*.⁷³ Påföljden kan åberopas oberoende av orsaken till felet, alltså på objektiva grunder. Lagen håller fast vid det proportionella beräkningssättet, men fastställer klart att *tidpunkten för avlämnandet* skall vara avgörande för bedöm-

⁶⁷ Ljp 12/1974 234, RP 8/1977 46

⁶⁸ *Kivivuori* m.fl. 153

⁶⁹ Se t.ex. Ljp 12/1974 255f, RP 8/1977 50, *Kivivuori* m.fl. 155 f.

⁷⁰ Se *Kivivuori* m.fl. 155

⁷¹ Observera att FN-konventionen 1980 om internationella köp, (med prisavdragsbestämmelsen i art 50) trädde i kraft hos oss 1.1.1989, ett år senare än KöpL.

⁷² KöpL §§ 36,37. Ett undantag i prisnedsättningsrätten utgör köp av begagnade varor på auktion, KöpL § 37 mom 2.

⁷³ KöpL § 41. Se framför allt den tidigare diskussionen av *Routamo*, *Kaupavastuu* 183 ff.

ningen.⁷⁴ Avdraget skall beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset skall svara mot förhållandet mellan varans värde i felaktigt och i avtalsenligt skick. Den finska propositionen ger inte mycket mera information om prisnedsättningspåföljden än själva lagtexten.⁷⁵ Den nordiska utredningen är något fylligare. I den framhålls uttryckligen att prisavdraget är avsett att kompensera köparen vid mindre fel.⁷⁶ Vid fastställande av prisnedsättnings storlek är syftet att återställa avtalsbalansen. Enligt huvudregeln tillämpas det proportionella beräkningssättet, men det konstateras i utredningen att avdragets storlek ofta måste baseras på skönsmässiga bedömningar utgående från felets betydelse för köparen.⁷⁷

b. Om man försöker beskriva prisavdraget i KöpL enbart med hjälp av de bestämmelser som direkt berör påföljden blir resultatet igen knapphändig. Bilden av prisavdraget blir något skarpare om man sätter in den i hela KöpL:s påföljdssystem och jämför den framför allt med det nya skadeståndet.

Bestämmelserna om *skadestånd* innehåller flera nyheter. En central nydaning är indelningen i två olika skadeståndstyper beroende på orsaken till avtalsbrottet, på liknande sätt som i KSL. Det snävare skadeståndsansvaret inträder enligt den s.k. kontrollansvarsregeln. För att säljaren skall bli ansvarsfri skall han visa att hindret att avlämna felfri vara ligger utanför såväl hans som tidigare säljares kontrollsfär. Detta ansvar för direkta förluster omfattar, på liknande sätt som i KSL, framför allt ansvar för olika typer av kostnader.⁷⁸ Det vidare skadeståndet, som även täcker indirekta förluster, förutsätter culpa på säljarsidan eller att varan avviker från vad säljaren utfäst.⁷⁹ I jämförelse med prisnedsättningen är det framför allt det snävare skadeståndet som kommer att vara intressant och där i synnerhet skillnaderna i ansvarsgrunden och ersättningsberäkningen.⁸⁰

⁷⁴ KöpL § 38

⁷⁵ RP 93/1986 26

⁷⁶ NU 1984:5 284, Ot prp 80 1986-87 90

⁷⁷ NU 1984:5 284, se även SOU 1976:66 304.

⁷⁸ Se KöpL § 27 mom 1-2, d.v.s. säljaren och den han eventuellt anlitat för att fullgöra köpet skall visa att avtalsbrottet beror på ett hinder utanför hans kontroll som han inte skäligen kunde förväntas ha räknat med och vars följderna han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit. Se närmare RP 93/1986 69 f och *Sevón – Wilhelmsson – Koskela* 77 f, 124 f.

⁷⁹ KöpL § 27 mom 1-2, § 40, § 67

⁸⁰ Se närmare nedan kap 5, 6 och 7.I.

23. Förslag

Prisavdragspåföljden har även medtagits i lagstiftningsförslag, vilka ännu inte har lett till lagstiftningsåtgärder. I t.ex. betänkandet till konsumenttjänstlag från år 1982 är prisavdraget nämnt inte bara som en felpåföljd, utan även som en dröjsmålsåtgärd.⁸¹ Detta hade inneburit en nydaning i den klassiska nordiska påföljdssystematiken. I betänkande från 1988 om ändring av KSL har man återgått till att se prisavdraget som en felpåföljd. Förslaget kan dock medföra flere nyheter, speciellt vid konsumenttjänster.⁸² Intressanta bestämmelser om prisavdrag ingår även i förslagen till lagstiftning om bostadsköp⁸³ och jordabalkens bestämmelser om köp av fastighet.⁸⁴

3. Prisavdraget i HD:s praxis

Högsta domstolens praxis från 80-talet har otvetydigt fastställt *prisavdragets* ställning som en av de *klassiska felpåföljderna*. Följande korta presentation av prisavdraget i nyare HD-praxis är endast avsedd att tjäna som hjälpmedel vid konstruerandet av utgångspunkterna för den fortsatta framställningen.

a. Praxis visar att prisavdragets *tillämpningsområden* ingalunda inskränks till lösöre köp utan att påföljden även är ändamålsenlig vid t.ex. fastighetsköp.⁸⁵ Prisminskning tillämpades även i ett konsumenttjänstfall, det s.k. sällskapsresefallet *HD 1985 II 86*.⁸⁶

En 7-dagars sällskapsresa hade förkortats till 6 dagar p.g.a. trafikstörningar som drabbat flygbolaget. HD utdömde i prisminskning 1/7 del av resans pris.

Prisminskning var enligt de allmänna sällskapsresevillkoren angiven som tillämplig påföljd, varför man kanske inte direkt med stöd av

⁸¹ Betänkande avgivet av kommissionen för beredning av lagstiftning om konsumenttjänster, Kom bet 1982:50, 2 kap 11 §.

⁸² Olj 9/88 5:11, 8:11 se närmare om förslaget i vissa avseenden ”nya” begrepp nedan kap 6 I, II och kap 8.

⁸³ Kom bet 1989:47 kap 4 § 24, kap 6 §§ 14, 16. Se närmare nedan kap 8.

⁸⁴ Kom bet 1989:53

⁸⁵ Se t.ex. *HD 1982 II 175*, *HD 1984 II 193* refererade ovan kap 2.1.3.

⁸⁶ I rubriken i årsboken talas missvisande om skadestånd fastän samtliga instanser utdömt prisnedsättning. Rättsfallet är närmare kommenterat av *Sisula-Tulokas* DL 1986 512 ff.

fallet kan dra den slutsatsen att prisminskning är tillämplig även vid tjänster.

b. Ser man på *ansvarsförutsättningarna* kan man komprimerat konstatera att påföljden kan göras gällande på *objektiva grunder*. Säljaren behöver inte ha gjort sig skyldig till vårdslöshet.⁸⁷ Detta har uttryckligen konstaterats i t.ex. *HD 1984 II 108* som var ett arealfall och *HD 1983 II 39* det s.k. motorbåtsfallet.

Säljaren behöver inte ha känt till felet utan påföljden kan göras gällande vid s.k. *förborgade fel* även då det gäller fastigheter. I t.ex. *HD 1986 II 90* var bostadshuset på fastigheten fuktskadat vilket säljaren inte känt till.⁸⁸

I flere fall hittar man ett uttryckligt konstaterande att felet varit *väsentligt*.⁸⁹ Enligt t.ex. rubriken till *HD 1984 II 193*⁹⁰ synes HD ställa vissa kvalifikationer på felet. En liknande linje följde argumenteringen i *HD 1986 II 90* om det fuktskadade egnahemshuset. Därutöver använde sig HD av motiveringen ”byggnaden var till sin kvalitet och till sitt värde vid köpslutet väsentligt sämre än bostadsändamålet till vilket den sålts förutsatte”.⁹¹

c. Vid bestämmandet av *prisavdragets storlek*⁹² kan man i varje fall se två klara huvudlinjer. Då det varit fråga om kvantitetsfel har det *proportionella* eller relativa beräkningssättet beaktats, t.ex. i sällskapsrefallet *HD 1985 II 86* berättigade 1/7 förkortning av resan till 1/7 prisavdrag. Den proportionella metoden synes tillämplig speciellt vid

⁸⁷ Jämför dock *HD 1982 II 175* och *HD 1988:64* där det i reciten konstaterades att säljaren inte upplyst om planeringens inverkan (vilket ledde till minskning av byggnadsrätten) som han hade varit medveten om.

⁸⁸ Se även t.ex. *HD 1984 II 193* och det s.k. motorbåtsfallet *HD 1983 II 39* refererade ovan 23.

⁸⁹ Se närmare kap 5. II.

⁹⁰ Se även ovan 23 not 32. ”Köparen av ett egnahemshus hade rätt till prisminskning på grund av ett väsentligt förborgat fel i huset.”

Den korta rubriken kunde läsas så att prisminskning förutsätter väsentligt fel. De utförligare domsskälens förtydligar argumenteringen. Det konstateras att felen var så väsentliga att vetskapen om dem skulle ha påverkat köpet. Liknande argumentering utnyttjade HD i renboskapsfallet *1982 II 122*.

Jämför t.ex. *HD 1982 II 78*, där HD konstaterade att felen med hänsyn till köpeobjektet och köpeskillingen inte var så väsentliga att de skulle ha inverkat på det slutliga resultatet av köpet. HD förkastade köparens ersättningsyrkande. Se närmare nedan kap 5.II.

⁹¹ ”Olenmaisesti huonompi kuin millaisena se on asuinkäyttöön myyty”.

⁹² Se närmare nedan kap 6.

kvantitetsfel, men inte heller då har HD alltid kunnat tillämpa den. Det är ofta flera faktorer som påverkar storleken av prisnedsättningen.

I *HD 1982 II 122* såldes en renboskap, som rörde sig fritt på naturlig betesmark. Enligt köpeavtalet skulle den omfatta 15 renar, i varje fall minst 6, men den omfattade endast 4 renar. Köparen hade räknat ut den yrkade prisnedsättningen genom att dela köpeskillingen med 15 och kräva proportionerlig ersättning för de 11 renar som saknades. HD konstaterade att i köpet även kunde ha ingått fler än 15 renar och att i köpet av renmärket även ingick delägarskap i renbeteslag. Prisnedsättningen blev därför mindre än det proportionella priset av de två felande renarna.

Liknande fenomen kan man se i HD-fallen om aktielägenheterna som sålts med felaktiga uppgifter om arealen. Vid senare mätningar har lägenheterna visat sig vara mindre och köparen har krävt ersättning. Varken i *HD 1979 II 27* eller *HD 1984 II 108* beräknade domstolen prisavdraget direkt i förhållande till det matematiska priset av den felande arealen.⁹³ I det senare fallet konstaterade HD uttryckligen att lägenhetens pris inte hade bestämts enligt arealen. HD:s ståndpunkt torde ha byggt på tanken att också andra faktorer påverkar prisbildningen, såsom lägenhetens skick, läge, rumsindelning o.s.v.⁹⁴

Vid kvalitetsfel kan fastställandet av prisnedsättningens storlek inte lika klart följa grundmodellen om proportionell nedsättning. Detta syns även i HD:s praxis. Prisavdraget har exempelvis direkt beräknats enligt *reparationskostnader*.

I t.ex. *HD 1986 II 90* visade sig egnahemshuset vara fuktskadat. Det var fråga om förborgat fel. HD bestämde prisnedsättningens storlek direkt i relation till reparationskostnaderna.⁹⁵

Frågan om *tidpunkten* för beräkning av prisnedsättningens storlek har inte direkt ställts på sin spets i HD:s praxis, trots att den exempelvis i bostadsfallen hade kunnat vara av stor betydelse p.g.a. den kraftiga prisstegringen av exempelvis reparationskostnaderna under den aktuella perioden.

⁹³ Se närmare *Aurejärvi* 123 ff och nedan kap 6.

⁹⁴ Se t.ex. RR:s argumentering i *HD 1986 II 55*.

⁹⁵ Se även *HD 1982 II 175*, och det s.k. motorbåtsfallet *HD 1983 II 39* ovan s. 23.

III. SAMMANFATTANDE ARBETSHYPOTESER⁹⁶

Speciellt HD:s praxis föranleder redan i detta skede vissa preciseringar av den framförda påföljdsbeskrivningen men samtidigt även viss tveksamhet om dess riktighet. En skiss av prisavdraget skulle kunna tecknas med följande linjer.

Angående prisavdragets tillämplighet och betydelse skulle utgångspunkten vara följande:

- Påföljdens användningsområde begränsas inte till lösöreköp, utan prisavdraget är en ändamålsenlig felpåföljd vid *fastighetsköp och olika tjänster*.
- Uppfattningen att prisavdraget har *liten praktisk betydelse* bör redan i detta skede ifrågasättas. Antalet prisnedsättningsfall i HD:s praxis enbart på 80-talet talar mot den. Då HD:s praxis ingalunda återspeglar förekomsten av olika typer av fall i domstolarna i allmänhet, berättigar frekvensen ännu inte till slutsatser på denna punkt.
- Viss tveksamhet angående uppfattningen att prisavdraget skulle vara en "*mindre påföljd*" kan man ställa redan på basis av HD:s bostadsfall. Mindre i relation till vad? Sannolikt mindre i förhållande till hävning men hur är det med skadestånd, speciellt skadestånd för direkt förlust?

Angående förutsättningarna för prisavdraget skulle utgångspunkterna vara:

- Man kan fortfarande hålla fast vid att påföljden kan göras gällande *oberoende av felorsaken*. Säljaren behöver inte heller ha känt till felet utan avdrag utgår även för s.k. *förborgade fel* såväl vid köp av fast som lös egendom. Man behöver heller inte gripa till garantiliknande resonemang.
- Att avdrag kan göras gällande vid varje rättsligt relevant fel är en sats vars giltighet föranleder viss tveksamhet. T.ex. vissa HD-fall synes förutsätta att det krävs "*väsentlighet*" av felet för att köparen med framgång skall kunna yrka avdrag.

Angående beräkning av avdragets storlek skulle utgångspunkten vara följande:

⁹⁶ De uppställda arbetshypoteserna kräver följande Strindbergsska precisering: "När man ställer upp hypoteser får man inte vara småaktig".

- Prisavdragets beräkningssätt skall i princip skilja sig från skadeståndets. Ersättning skall utgå för proportionell värdeminskning. Den centrala frågan blir om detta fungerar i praktiken? Det proportionella beräkningssättets användningsområde är begränsat genom sin svårillämplighet. Även då det är användbart, såsom vid vissa kvantitetsfel, måste det ofta modifieras genom olika hänsyn. Vid kvalitetsfel synes prisavdraget ofta bestämmas mer eller mindre direkt enligt reparationskostnaderna. Det saknas utförligare resonemang kring hur avdraget beräknas.

Trots viss tveksamhet synes man fortfarande i detta skede kunna hålla fast vid det traditionella prisavdragsbegreppet som långt följt *Alméns* klassiska läror.

Enligt min *komprimerade arbetshypotes* för följande framställning har vi ett enhetligt prisavdragsbegrepp som motsvarar det klassiska begreppet, såsom det även beskrivits i den nya köplagen. Prisavdraget är en självständig påföljd i vårt påföljdssystem. Avdrag utgår på objektiva grunder vid fel. Påföljden ger ersättning för värdenedgång. Avdraget beräknas i första hand enligt formeln: det reducerade priset skall förhålla sig till det ursprungliga på samma sätt som det felaktiga godsets värde förhåller sig till värdet av avtalsenligt gods vid avlämnandet. Överensstämmer denna beskrivning med vardaglig praxis?

ANDRA DELEN.

**HUR HAR PRISAVDRAGET UTFORMATS I LÄGRE
INSTANSER?**

Kapitel 3. Konsumentklagonämndens praxis

I. MATERIAL OCH ARBETSPLAN

I de följande avsnitten är avsikten att närmare undersöka hur prisavdragspåföljden fungerar i praxis. Först behandlas konsumentklagonämndens praxis. Kkn:s rekommendationer är intressanta då de belyser många centrala köprättsliga frågor ur en mycket pragmatisk synvinkel. Fallen återspeglar vardagslivets konkreta situationer och hjälper sålunda att fokusera och precisera frågeställningarna. Problemen har ännu inte blivit filtrerade genom det rättsliga maskineriet. KSL har därtill varit en föregångare för det nya påföljdssystemet med uttryckliga bestämmelser om prisnedsättning och skadeståndet uppdelade i två klart skilda kategorier.

I framställningen har jag begränsat mig till att systematiskt behandla plenumfallen i kkn år 1985.¹ Materialet omfattar c. 250 fall.² Av dessa visade sig 108 rekommendationer behandla felpåföljder och sålunda vara av intresse för förevarande arbete. Det är en heterogen samling fall som omfattar såväl konsumentköp som tjänster. Följande uppställning visar i grova drag fördelningen mellan olika rekommenderade påföljder:

¹ Från sektionsbehandling hänskjutes till plenum ”principiellt viktiga ärenden” (L om konsumentklagonämnden § 5) och ärenden ”som det med tanke på behovet att förenhetliga nämndens beslutspraxis är nödvändigt att behandla också i plenum” (Förordningen om konsumentklagonämnden § 9, se även arbetsordningen för Kkn §§ 7, 11).

² Enligt kkn:s dator 251 fall, enligt mina manuella beräkningar 250 fall. I sektionerna behandlades samma år 3286 fall. Sektionsfallen har inte systematiskt gåtts igenom utan har medtagits senare i texten endast om de funnits refererade i tidskriften Kuluttajansuojat/Konsumentskydd eller upptagits i kkn:s dataregister.

prisnedsättning	63	(14)
skadestånd	36	(14)
diverse	18	
ingen rekommendation	5	
	119	
	-14	
	108	

Systematiska grupperingar är alltid svåra. Denna uppdelning är mycket grov.³ Grupperingen baserar sig på rekommendationernas rubriker eller uttryckligen angivna påföljder. Detta har medfört vissa inexaktheter.⁴ Trots att grupperingen är ungefärlig visar uppställningen att prisnedsättning är den vanligaste påföljden vid fel i konsumtionsnyttigheter, d.v.s. varor och tjänster. Detta är i och för sig inget nytt.⁵

Arbetsplanen för avsnittet är att först i viss mån gallra materialet för att få bort de rekommendationer som uppenbart inte hör hemma under prisavdragspåföljden (II). Den följande redogörelsen av de "egentliga prisavdragsfallen" är avsedd att ske uteslutande på materialets villkor. Det innebär att jag här strävat att utgående från rekommendationerna beskriva hur prisavdraget ser ut i konsumentklagonämndens praxis. Rekommendationerna har fått tala för sig själva, bara vissa grova grupperingar har gjorts för att göra materialet lätthanterligare och få vissa typiska drag i rekommendationerna att framträda (III). Andra påföljder, framför allt skadeståndet, har kort beskrivits på liknande sätt för att få fram eventuella likheter eller olikheter (IV). Kapitlet avslutas med en sammanfattande beskrivning av hur "prisavdraget" ser ut i ljuset av kkn:s praxis, varvid de tidigare uppställda arbetshypoteserna i viss grad justeras (V).

II. ÄR ALLT PRISAVDRAG?

Vid närmare granskning krymper prisnedsättningsgruppen något. Om man utgår från rekommendationernas materiella innehåll och bortser

³ I 14 fall har i rubriken angivits såväl prisnedsättning som skadestånd. Dessa har sålunda medtagits i båda grupperna men subtraherats från slutsumman. Gruppen diverse innehåller bl.a. fall om jämkning av oskäligt pris, tilläggsarbeten, hävning, avhjälpning och reklamation. I 5 fall gavs ingen rekommendation.

⁴ Se närmare den följande framställningen.

⁵ Se t.ex. *Sisula-Tulokas* 335 ff, *Kuusimäki* 86 ff

från rubriceringen och formuleringen av rekommendationerna utkristalliserar sig vissa falltyper som egentligen inte alls hör hemma under det traditionella prisavdragsbegreppet. Dessa är jämkning av oskäligt högt pris (1), ersättning för icke beställda arbeten (2) och överskridandet av givna kostnadsberäkningar (3).

1. Jämkning av oskäligt pris

Enligt KSL 4:1 kan ett pris som är oskäligt med hänsyn till konsumtionsnyttighetens kvalitet och den allmänna prisnivån jämkas. Förutsättning för jämkning av priset är *inte ett fel* i varan såsom vid prisnedsättning, avhjälpning, skadestånd och hävning, utan att *priset är oskäligt* i jämförelse med andra liknande konsumtionsnyttigheter. Under rubriken prisnedsättning hittar man 5 fall av denna typ. I samtliga fall var det fråga om tjänster.

I t.ex. duschinstallationsfallet ansåg konsumenten att näringsidkaren debiterat oskäligt många arbetstimmar för en mindre badrumsreparation. Kkn rekommenderade en viss sänkning av priset.⁶

Likaså i mosaikparkettfallet ansågs debiteringen för läggningen av parkett avvika från den sedvanliga och sänktes med 2 422 mk,⁷ medan exempelvis i hattfallet konstaterades att priset för de beställda hattarna inte avvek från den allmänna prisnivån och inte kunde anses vara oskäligt. Ingen prisnedsättning rekommenderades.⁸

Dessa 5 fall har ingenting att göra med den traditionella prisnedsättningspåföljden vid fel.⁹

2. Tilläggsarbete

I den andra gruppen fall är det fråga om utförande av s.k. tilläggsarbeten, det vill säga arbeten, som inte omfattas av det ursprungliga avtalet och som utförts utan att konsumentens samtycke inhämtats.¹⁰ I kkn:s

⁶ 84/37/1693

⁷ 83/37/2485

⁸ 84/30/1609. Se vidare t.ex. 84/37/1786, 84/34/1805.

⁹ Se liknande iakttagelser av *Kuusimäki* 97 f vid försäljning av begagnade bilar. Se även närmare nedan kap 7. I. 2.

¹⁰ Se t.ex. Kom bet 1982:50 kap 2 § 17, 203 f, SOU 1979:36 209 ff, konsumenttjänstlagen SFS 1985:716 § 8, konsumenttjänstförslaget Olj 9/1988 8:6 183 ff.

praxis fanns 7 sådana fall av vilka 5 hade rubricerats såsom prisnedsättning.¹¹ I fallen är det dock inte fråga om egentligt prisavdrag utan om tillämpning av den allmänna principen att konsumenten endast är skyldig att betala de arbeten avtalet omfattar.

Frågan om betalningsskyldighet för s.k. tilläggsarbeten innehåller rättsliga konflikter.¹² Flera hänsyn strider mot varandra. Argument som talar för att konsumenten skall vara skyldig att ersätta tilläggsarbeten är t.ex. att det i vissa fall är kostnadsbesparande för konsumenten och ändamålsenligt att näringsidkaren i samband med andra reparationer utför nödvändiga tilläggsarbeten. Om konsumenten inte är betalningsskyldig för arbeten som klart kommer honom till godo, får han s.k. obehörig vinst. Mot denna typ av argument har framförts den tungt vägande synpunkten att den enskilda själv bör få bestämma hur hans ekonomiska tillgångar disponeras, vilka reparationer han låter utföra, hos vem, när o.s.v. En utvidgning av reparationsrätten utan avtal kan därtill innebära att näringsidkaren utför ur konsumentens synpunkt onödiga reparationer.¹³

I vissa klara fall i kkn är det otvetydigt att näringsidkaren har utfört arbeten som inte beställts. Enligt kkn:s praxis har han inte rätt att kräva ersättning för dessa av konsumenten. Näringsidkare som under arbetets gång konstaterar att även andra än beställda arbeten är nödvändiga bör avbryta arbetet och kontakta konsumenten för att få vidare direktiv. Utan beställarens godkännande är näringsidkaren endast berättigad att utföra små och nödvändiga arbeten.¹⁴ Linjen i kkn är klart i samklang med de ståndpunkter som framförts i doktrin,¹⁵ HD:s praxis och i 1988 års förslag till revidering KSL.¹⁶

Vilka arbeten som egentligen *beställts* kan i praktiken medföra tolkningsproblem. Om endast vissa fel meddelats har kkn enligt detta material utgått från att

¹¹ Se närmare 85/34/1255, 85/34/1333, 85/34/2766, 84/33/3265 och 85/30/2117, 83/36/3197

¹² Problematiken belystes mångsidigt i ett HD-fall från början av 70-talet, *HD 1972 II 98* om reparationen av en 1 år gammal BMW. HD:s majoritet konstaterade, med rösterna 4:1, att då räkningen för det utförda arbetet hade blivit betydligt större än värdet av det beställda arbetet och då kundens samtycke inte inhämtas för att utföra arbetet ålades kunden att endast ersätta värdet av det beställda arbetet med 700 mk.

Se närmare *Aurejärvi* 208 ff *Perusteettoman* edun 13 ff, speciellt 35 ff. Jämför dock *Hakulinens* äldre åsikter i *Perusteettoman* edun palautus 249 f och Obligationensrätt 376. Se även närmare SOU 1979:36 144 och där angivna verk, speciellt *Håstad* 36 ff.

¹³ Se t.ex. Kom bet 1982:50 203 ff, SOU 1979:36 144 f, 209 f samt vidare *Bengtsson* Särskilda avtalstyper 137, *Hellner* Speciell avtalsrätt II 70 f, *Håstad* 92 ff, *Hørlyck* 242 ff och i dessa verk angivna rättsfall.

¹⁴ Se t.ex. 85/34/1255

¹⁵ Se t.ex. Kom bet 1982:50 203 ff, SOU 1979:36 144 ff, 209 f, *Bengtsson* Särskilda avtalstyper 137, *Hellner* Speciell avtalsrätt II 70 f, *Håstad* 92 ff, *Hørlyck* 242 och i dessa verk angivna rättsfall.

¹⁶ Olj 9/1988 8:6 och 186 ff

konsumenten avsett att felen skall repareras, förutsatt att inte reparationskostnaderna i förhållandet till reparationsobjektets värde stiger till avsevärda belopp.¹⁷

I t.ex. ljudfallet hade konsumenten sagt till verkstaden att de extra ljud som hördes bak i den 9 år gamla bilen skulle fås bort. Bl.a. bakaxelns lager och vissa delar i kardanaxeln byttes. Räkningen uppgick till 1.980 mk. Kkn fann att med beaktande av den ospecificerade arbetsbeställningen hade verkstaden rätt att utföra dessa arbeten.¹⁸

3. Överskridande av givna prisuppgifter

Den följande närliggande gruppen gäller överskridande av givna prisuppgifter. I de 6 rekommendationer som avgivits i plenum har påföljden rubricerats som prisavdrag och det är även prisavdrag som rekommenderats. På den punkten kan man framställa kritik, däremot är det materiella innehållet i rekommendationerna konsekvent och klart.

Då givna kostnadsberäkningar överskridits har plenum konstaterat att givna prisuppgifter binder näringsidkaren. Det finns emellertid en viss toleransmarginal. I ett fall som gällde tillverkning av vattenbehållare konstaterade kkn att givna prisuppgifter får överskridas med högst 15 %.¹⁹ Då det varit fråga om bilreparationer har kkn ofta hänvisat till principerna i standardavtalet från år 1983, "Reparationsvillkor gällande motorfordon och deras delar vilket tillämpas av Bilbranschens Centralförbund r.f., Föreningen Bilimportörerna r.f:s medlemsaffärers bil-, special- och avtalsverkstäder samt bilmålerier och som granskats av konsumentombudsmannen och godkänts av Bilbranschens Konsumentdelegation." Enligt dessa villkor punkt 7 får kostnadsberäkning överskridas med högst 15 %. Om verkstaden utfört tilläggsarbeten och därmed eventuellt förknippade specialarbeten får kostnadsberäkningarna överskridas med högst 25 %. Detta har i kkn ansetts utgöra ett absolut tak och verkstaden har inte utöver detta varit berättigad att särskilt debitera för exempelvis transport av bilen.²⁰ Enligt det finska förslaget till konsumenttjänstlag från år 1982 kap 2 § 16 skulle toleransgränsen vara högst 10 % och enligt den svenska konsumenttjänstlagen av år 1985 § 36 högst 15 %.²¹ Samma gräns har hos oss föreslagits i 1988 års revisionsförslag.²²

¹⁷ Se även Kom bet 1982:50 203

¹⁸ 84/33/3265, se även t.ex. 85/34/1333

¹⁹ 84/36/385

²⁰ Se t.ex. 84/34/3140

²¹ Se närmare Kom bet 1982:50 198 ff, SFS 1985:716, SOU 1979:36 230 ff, *Lyngsø* 198 ff, *Hørlyck* 242 f.

²² Olj 9/1988 8:19

4. Sammanfattning

Kan man sammanfattningsvis i de ovan refererade grupperna tala om prisnedsättning i traditionell mening? Om man utgår från att med begreppet prisnedsättning avses en speciell juridisk felpåföljd blir svaret nekade. I fallen har det varit fråga om jämkning av oskäligt pris, betalningsskyldighet för tilläggsarbeten och överskridande av givna prisuppgifter. Ordval i sig spelar ingen stor roll om man frånser möjligheten att med hjälp av t.ex. Finlex hitta de adekvata fallen. Inte heller spelar formuleringar och rubriceringar någon större roll för konsumenten. Han har velat få en viss summa pengar och ur hans synvinkel är det likgiltigt hur kkn juridiskt har klassificerat "hans pengar". Men om missvisande terminologi leder till att betydelsen av traditionella juridiska begrepp fördunklas, felaktiga lagparagrafer tillämpas o.s.v. blir situationen en annan. Påföljdsrubriceringen kan sägas vara missvisande men de tankegångar som motiveringarna bygger på är klara och konsekventa och slutresultatet sannolikt i materiellt hänseende lyckat.

Den missvisande rubriceringen innebär även att ovan angivet antal prisavdragsfall sjunker med 16 fall.

III. EGENTLIGT PRISAVDRAG

1. Köp av lösöre

Av de egentliga avdragsrekommendationerna gällde 23 köp av varor. Inom denna grupp är fallen heterogena, 4 gäller köp av begagnade bilar, de resterande fallen gäller varor av mest olika slag, från takplåt till T-skjortor. I ett fall yrkade konsumenten prisnedsättning för den viktförlust som uppstod när han stekte sin julskinka i ugnen.²³

I 18 fall rekommenderades prisavdrag. Medeltalet av den rekommenderade prisnedsättningen var c. 1.390 mk, medianen 1.000 mk. I fall av typen köp av bil, takplåt o.s.v. har prisnedsättningens belopp uppgått till flera tusen mark medan det vid köp av T-skjortor, tröjor och gardiner varit fråga om belopp som understigit 100 mk. Ofta har konsumentens yrkanden varit obestämda, han har allmänt krävt ersättning. Om man jämför de rekommenderade beloppen med de

²³ 85/36/241, se nedan vid not 36.

yrkade, i de fall då klara yrkanden framställts finner man att nämnden nedsatt yrkandena i medeltal med något mer än hälften.²⁴ Man bör givetvis vara ytterst försiktig med att dra några som helst slutsatser av den här typen av, trots allt, mer eller mindre slumpvisa medeltal.

Rekommendationerna har vanligtvis byggts upp på ett enkelt och överskådligt sätt. Utgångspunkten har i regel varit konstaterandet att det förelegat *fel* i varan, d.v.s. varan har inte motsvarat vad köparen har haft skäl att förmoda. Detta har lett till att kkn med beaktande av felets art har funnit att en x mark stor prisnedsättning utgjort skälig och tillräcklig gottgörelse.

I kkn:s prisavdragsrekommendationer har det i regel rört sig om *mindre fel* i den mening att varan har varit brukbar som sådan eller varit brukbar efter en mindre reparation. Det har exempelvis bildats förfulande bubblor i takfilten,²⁵ den s.k. lädersoffan har delvis varit konstläder,²⁶ trasmattan har färgat av sig vid tvätt²⁷ o.s.v. Vid köp av begagnade bilar har kkn i regel konstaterat att bilen varit uppenbart sämre än vad det med beaktande av bilens ålder varit skäligt att anta.²⁸ I samtliga fall har det varit fråga om fel i varan, i en av rekommendationerna konstaterades uttryckligen att dröjsmål med leveransen inte berättigar till prisnedsättning.²⁹

Man kan inte ur materialet utläsa några exakta normer som skulle ha följts vid fastställandet av *prisavdragets storlek*. I rekommendationerna har vanligtvis sagts att prisnedsättningsbeloppet har bestämts till *skäligt belopp*.³⁰ Reparationskostnaderna har i vissa fall kunnat vara utslagsgivande för avdragets storlek, så att prisavdraget fått *motsvara reparationskostnaderna*.³¹ I ett fall framgår att kkn tagit hänsyn till överkompensationsmöjligheten och beaktat att den begagnade bilen genom att vissa väsentliga delar utbytts blivit i bättre skick än vad som enligt

²⁴ Specificerade yrkande framfördes endast i 10 fall varför de framförda medeltalen av samtliga rekommenderade prisavdrag 1.390 mk och dessa 10 fall avviker från varandra. Medeltalen av rekommenderade belopp i dessa fall är 1.703 mk och medeltalen av yrkaderna 4.238 mk.

²⁵ 83/86/2696

²⁶ 84/34/678

²⁷ 84/39/2791

²⁸ 84/33/1859, 85/33/1901, 84/33/2790, 83/33/3023, 84/33/3712. Se närmare om köp av begagnade bilar *Kuusimäki* 89 f.

²⁹ 83/36/2243

³⁰ 84/32/434, 85/32/555, 84/32/678, 85/36/988, 84/30/2282, 84/30/2791, 84/32/2931, 84/30/3587

³¹ T.ex. 85/33/1901, 84/32/2931

köpeavtalet kunnat förutsättas. I fallet beaktades även principen att säljaren i första hand själv har rätt att avhjälpa felet.³² Kostnaderna kan bli betydligt högre om varan repareras av utomstående. Detta påverkade prisavdragets storlek nedsättande.³³ Vid bestämmandet av avdragets storlek enligt reparationskostnaderna har även kunnat beaktas att köpeobjektet viss tid fungerat klanderfritt.³⁴

Ibland synes det närmast bli beroende av tillfälligheter huruvida ersättningen kallats *prisavdrag* eller *skadestånd*. I exempelvis kylskåpsfallet kunde ersättningen, reparationskostnader som nedsatts p.g.a. att varan fungerat klanderfritt flera år, snarare ha rubricerats som skadestånd än prisavdrag.

K hade våren 1982 köpt ett kylskåp. Kylskåpet hade 1 års garanti. Kompressorn gick sönder augusti 1984. Reparationskostnaderna uppgick till 899 mk. Kkn rekommenderade 400 marks prisavdrag. Vid bestämmande av nedsättningens belopp beaktade kkn ”den tid kylskåpet fungerat klanderfritt.”³⁵

Enligt KSL skall köparen *reklamera* om felet inom skälig tid. Vad som är skälig tid blir beroende av vilken typ av köp det är fråga om.³⁶

I fallet om julsinkan yrkade konsumenten ersättning för den 4 kilos vikt förlust som uppstått då han stekte sin julsinka. Konsumenten reklamerade till säljaren först flera dagar efter jul då praktiskt taget hela skinkan var uppäten.³⁷ Kkn konstaterade att då närmare utredning om vikt förlusten inte förelåg kunde ingen rekommendation ges.³⁸

I ett av sofffallen märkte konsumenten ett år efter köpslutet att lädersoffan färgade av sig. Han tog kontakt med säljaren först tre år senare.³⁹ Kkn rekommenderade prisnedsättning.⁴⁰

I ett av de 23 fallen i denna grupp har rekommenderats 16 % *ränta* på prisnedsättningsbeloppet.⁴¹ Ur själva rekommendationen framgår inte från

³² Se närmare kap 5.V.2.

³³ 84/33/3023

³⁴ 84/32/2931, det s.k. kylskåpsfallet nedan.

³⁵ 84/32/2931

³⁶ Se närmare kap 5.V.1.

³⁷ Enligt utredningarna hade Tammerfors livsmedelslaboratorium fastställt att en vikt förlust som överstiger 30 % är oskälig.

³⁸ 85/36/241

³⁹ Jämf köplagsprop 32 § 93/1986, och *HD 1986 II 55*, se ovan kap 2 II vid not 93 och 96.

⁴⁰ 84/32/434

⁴¹ 85/33/1901, RänteL § 7.

vilken tidpunkt räntan räknats. Enligt uppgifter har räntan i allmänhet beräknats från den dag kkn inbegärt svaromål.

I flera av de *prisavdragsfall* som behandlades under denna punkt har konsumenten *yrkat hävning* av köpet eller i vissa fall alternativt *felfri vara*.⁴² Rekommendationerna utgick från konstaterandet att det förelåg fel i varan, men att varan det oaktat var brukbar eller att felet inte var av avgörande betydelse; den begagnade bilen hade körts mer än vad som vid köpetillfället uppgivits,⁴³ trasmattan hade färgat något av sig i tvätt,⁴⁴ "lädersoffan" visade sig vara endast delvis läder⁴⁵ o.s.v. Felen har med andra ord varit oväsentliga med hänsyn till varans bruksändamål. Det betyder nödvändigtvis inte samma sak som att felen skulle ha varit av bagatellartade mått med pengar som måttstock.⁴⁶

2. Konsumenttjänster

I 21 fall var det fråga om konsumenttjänster, av dem var 13 sällskapsresfall, varav 10 gällde en och samma resa till Algarve. Fastighetsförmedling aktualiserades i 2 fall, reparation i 2 fall. I resten av fallen behandlades de mest olika typer av tjänster, allting från tillverkning av tandprotes till marknadsföring av rock-karneval.

Prisnedsättning rekommenderades i 19 fall. Medeltalet av rekommenderade prisnedsättningar var 1.019 mk, medianen 1.000 mk. Såväl de yrkade som rekommenderade avdragsbeloppen steg till flera tusen mark vid fall av typen fastighetsförmedling, sällskapsresor och installation av parkett. De yrkade beloppen har ofta varit orealistiskt stora och löst motiverade. I rekommendationerna har beloppen i medeltal nedsatts med mer än hälften.⁴⁷

Argumenteringen i rekommendationerna har såsom beträffande varor baserats på konstaterandet att prestationen varit *felaktig*, den har inte motsvarat vad konsumenten haft anledning att vänta; resultatet av bilmålningen eller parkettläggningen har inte motsvarat normal god standard,⁴⁸ hotellrummet i Costa del Silencio var bullrigt trots att orten

⁴² Hävning 84/36/480, 84/32/678, 85/36/988, 84/33/1859, 84/33/3712 eller alternativt felfri vara 84/32/434, 85/32/555, 84/30/2791.

⁴³ 84/33/3712

⁴⁴ 84/30/2791

⁴⁵ 84/32/678

⁴⁶ Medeltalet av beviljade prisnedsättningar var i dessa fall c. 1.400 mk.

⁴⁷ Jämf medeltalen 1.019 mk och 2.297 mk, men observera att denna typ av medeltal är otillförlitliga.

⁴⁸ 84/34/2728, 84/37/2399

marknadsförts som lugn,⁴⁹ vid rock-karnevalen i Jokimaa uppträdde inte de utlovade artisterna Hurrikanes och Sleepy Sleepers⁵⁰ o.s.v.

Utmärkande för tjänstefallen är att kkn inte har utgått från ett enkelt konstaterande att fel förelegat utan gått till själva *felorsaken*; reparationen av bil och TV har gjorts slarvigt,⁵¹ fastighetsförmedlaren har varit vårdslös när han har underlåtit att meddela att varken kylen eller frysen hörde till lägenheten⁵² o.s.v. I ett fall konstaterades att förmedlare förfarit i strid med god kutym inom fastighetsförmedlarbranschen och att felet förorsakat konsumenten kostnader och förfång genom att denna själv blivit tvungen att införskaffa viss utredning. Det oaktat rekommenderades i fallet prisnedsättning, inte skadestånd.⁵³ Ersättningsskyldigheten har byggt på en *culpabedömning*.

I fallen framgår inte varför man rekommenderat prisnedsättning och inte skadestånd. Skadestånd skulle i regel utgående från påföljdssystematiken i KSL ha varit den logiska påföljden. Påföljdssystematiken, med de olika alternativ den erbjuder, blir suddig. I tjänstefallen kan visserligen fel- och culpabedömningarna ofta gå in i varandra, om montören varit vårdslös så innebär det vanligtvis att prestationen är felaktig. Men vårdslöshet är ingalunda en förutsättning för fel. Vid prisnedsättning är existensen av fel en tillräcklig förutsättning för att påföljden skall kunna göras gällande. Felet kan t.ex. bero på force majeure-liknande händelse, strejk,⁵⁴ myndighetsingripande o.s.v. Prisnedsättningspåföljden kan göras gällande även då.

Närmare *beräkningsgrunder* för prisnedsättningen framgick vanligtvis inte. Kkn har rekommenderat "skälig prisnedsättning". Graden av vårdslöshet synes ha påverkat prisnedsättningens storlek.⁵⁵ Beloppsbestämningen synes i regel bygga på någon form av allmän skälighetsbedömning där även felets orsak påverkat prisnedsättningens storlek, mindre vårdslöshet ger mindre ersättning, större vårdslöshet ger större ersättning. Rekommendationerna är alltför knappt formulerade för att ge underlag för exaktare riktlinjer.

I t.ex. ett sällskapsrefall hade konsumenten insjuknat under en flodkryssning på Dnjepr. Han blev enligt sin uppfattning lämnad

⁴⁹ 85/35/804

⁵⁰ 84/37/1930

⁵¹ 84/34/1618, 84/34/3501

⁵² 85/37/2153, 85/37/2065

⁵³ 85/37/791

⁵⁴ Se t.ex. diskussionen i *HD 1985 II 86*

⁵⁵ Se t.ex. fallet vid följande not.

vind för våg på ett sjukhus trots att i resebroschyren utlovats tjänster av såväl finsk reseledare, Inturists tolk som lokala guider. Kkn konstaterade att en misslyckad resa i sig inte berättigar till prisnedsättning. Om däremot researrangören försummat sina förpliktelser har konsumenten rätt till prisnedsättning. Enligt kkn hade reseledaren i mån av sina möjligheter bistått konsumenten men försummat sköta om att denna fått nödvändiga reseffekter och medel under sjukhusvistelsen. Researrangörens underlåtenhet ansågs dock vara ringa varför 250 marks prisnedsättning befanns vara skälig.⁵⁶

I påståendet att bestämmandet av prisnedsättningens storlek synes basera sig på tämligen lösa allmänna skälighetsbedömningar finns klara undantag. Det har utbildats fasta *schematiska normer* för beräkning av prisavdraget då *sällskapsresa förkortas*. I dessa fall har vanligtvis hemresorna flyttats till en tidigare tidpunkt. Den rekommenderade prisnedsättningen har stått i direkt proportion till förkortningens längd, en dags förkortning av en veckas resa har lett till en prisnedsättning som motsvarar 1/7 av resans pris, 2 dagars förkortning på motsvarande sätt till 2/7 av resans pris o.s.v.⁵⁷ Linjen blev befäst av HD i det s.k. DC 10-fallet, *HD 1985 II 86* där en veckas resa förkortades med 1 dag och resenären beviljades i prisnedsättning 1/7 av resans pris.⁵⁸

Varje minsta förkortning berättigar inte till avdrag. En förutsättning för prisnedsättning har varit att förkortningen varit *väsentlig*.

I ett av plenumfallen hade tidpunkten för hemresan flyttats från kl 18.30 till 11.30. Enligt kkn var förkortningen inte väsentlig varför ingen prisnedsättning rekommenderades.⁵⁹

Det schematiska, på reseförkortningens längd baserade beräkningssättet representeras t.ex. av 4 fall vilka alla gällde samma resa till Algarve. Dessa illustrerar flera intressanta prisavdragsfrågor varför fallen behandlas tämligen utförligt.

Konsumenterna hade i samtliga 10 Algarve-fall köpt två veckors sällskapsresor. I Algarve konstaterades emellertid risk för salmonella- och dysenteriepidemier, varför researrangören förkortade vistelsen i Algarve och erbjöd resenärerna alternativen att antingen fortsätta semestern i ett annat resemål mot en tilläggsavgift om

⁵⁶ 85/35/1992

⁵⁷ Se närmare *Sisula-Tulokas* 337 ff

⁵⁸ Se om fallet ovan kap 2. II. 4. och t.ex. *Sisula-Tulokas* DL 1986 512 ff 512.

⁵⁹ 84/35/1276

500 mk eller att resa hem och i kompensation erhålla skillnaden mellan priset på den avtalade två veckor resan och en motsvarande en veckas resa. Denna kompensation kunde utnyttjas endast i samband med bokandet av en ny resa. Resenärerna accepterade inte dessa alternativ. I de 4 fall i vilka resenärerna valde att resa direkt hem, förkortades resan med en vecka. Konsumenterna yrkade att researrangören skulle återbära hälften av resans pris och därutöver ersätta vissa kostnader.

I sina rekommendationer konstaterade kkn att researrangören haft motiverad anledning att tro att avtalsenligt genomförande av resan kunde medföra hälsofara för resenären. Det hade uppstått ett hinder att fullfölja avtalet vilket arrangören inte kunnat förhindra eller skäligen på förhand beakta. Med hänsyn till hindrets karaktär och att arrangören förfarit omsorgsfullt fann kkn att arrangören befriats från sin skyldighet att fullfölja avtalet. Han var inte ersättningsskyldig för den skada och det förfång som härigenom orsakats resenären. Kkn fann att:

”Om part p.g.a. force majeure eller liknande händelse befrias från sin prestationsplikt befrias han enligt allmänna avtalsrättsliga principer från sitt ersättningsansvar, men han är däremot inte berättigad att behålla sin avtalsparts motprestation till den del av avtalet som inte fullföljts.

...

Resenären hade i detta fall köpt en 2 veckors resa av vilken hälften genomfördes. Då parternas prestationer inte mera motsvarade varandra har resenären rätt att få tillbaka hälften av resans pris”.⁶⁰

Sättet på vilket prisnedsättningens storlek beräknats är i konsekvens med den i kkn etablerade linjen, men i Algarve-fallen ställs vissa problem på sin spets. Enligt den klassiska prisavdragsformuleringen är det fråga om en proportionell nedsättning, det nedsatta och det avtalsenliga priset skall stå i samma relation till varandra, som värdet av den felaktiga och den felfria prestationen. Formeln bygger på att man objektivt skall kunna värdera den felaktiga prestationen. Algarve-fallen visar svårigheterna att värdera en felaktig prestation. Skall utgångspunkten vid bedömningen av den felaktiga prestationens värde vara marknadspriset på motsvarande 1-veckas resa 1.595 mk eller hälften av den aktuella 2-veckors resans pris d.v.s. 1.043 mk? Kkn har otvetydigt ställt sig bakom det senare alternativet och bestämt avdraget i proportion till förkortningen.⁶¹

⁶⁰ 85/35/76, 84/35/3077, 84/35/3419, 84/35/3878.

⁶¹ Algarve-fallens värderingsproblematik diskuteras utförligare senare i samband med allmänna värderingsfrågor kap 6. I. 1 och II. 2.

I vissa Algarve-fall valde en del resenärer att fortsätta sin semester på Kos. I 6 fall yrkade resenärerna i kkn att arrangören skulle återbetala tilläggsavgiften om 500 mk. Kkn:s rekommendation följde den ovan refererade rekommendationen med följande tillägg:

”Resenären har dock godkänt den kompenserande resan som arrangören erbjudit mot en tilläggsavgift. Det faktum att arrangören meddelat att han endast kommer att kompensera reseavbrottet genom denna resa eller genom att bevilja rabatt i samband med resa som köps senare, kan anses till sin del ha påverkat godkännandet. Då arrangören sålunda hade givit en felaktig bild åt passageraren om dennas rättigheter, finner nämnden skäligt att den erlagda avgiften återbetalas”.⁶²

Rekommendationen torde bygga på tanken att resenärens accepterande av arrangemangen inte kunde ses som egentligt godkännande, då accepten skett p.g.a. felaktiga uppgifter av arrangören. Man kan ifrågasätta om det i fallen egentligen rör sig om prisnedsättning eller om det snarare är fråga returnering av extra avgifter som debiterats på felaktiga grunder.

IV. ANDRA PÅFÖLJDER

1. Skadestånd

11. Köp av lösöre

Såsom ett hjälpmedel för att skarpare profilera prisavdraget jämförs det med skadeståndet. I 9 fall rekommenderades skadestånd i samband med lösöreköp. I 3 fall var det fråga om bilar, i 2 felaktiga väggskivor, de resterande fallen representerade olika sektorer av företeelser i vardagslivet; förskämd hundmat, söndrig röjningssåg o.s.v. Skadestånd rekommenderades i samtliga fall.

Medeltalet av rekommenderat skadestånd var 1.853 mk, medianen 1.500 mk. De rekommenderade ersättningsbeloppen sänktes med mer än hälften i förhållande till de yrkade.⁶³ Fallen är få, man bör än en gång ifrågasätta hur långtgående slutsatser man kan dra på basen av dem.

⁶² 84/35/2833, 84/35/2834, 84/34/2843, 84/35/3319, 84/35/3528, 84/35/3529.

⁶³ T.ex. 84/36/457, 85/33/1332, 84/36/1356, 85/33/1512, 84/36/2578, 84/36/3243

I typiska fall har i motiveringen konstaterats att varan har varit behäftad med fel varefter kkn rekommenderat skadestånd som täckt vissa kostnader.⁶³ Det har i huvudsak rört sig om reparations-, telefon- och resekostnader, d.v.s. *direkta kostnader*. Någon skarp gräns i förhållande till prisavdragsfallen har varit svår att dra. Samma typ av kostnader, framför allt reparationskostnader, har ibland kunnat ersättas såsom prisavdrag, ibland som skadestånd.⁶⁴ Vill man försöka peka på systematiska skillnader mellan prisnedsättning å ena sidan och skadestånd för direkta kostnader å andra sidan blir de att prisnedsättningsbeloppen ofta enligt rekommendationernas ordalydelse baseras på skälighet, medan skadestånden i något högre grad baseras på mer detaljerade beräkningar.

Gränsen blir emellertid skarpare när man kommer över till skadestånd för "annan skada",⁶⁵ enligt KöpL:s terminologien snarast s.k. *indirekta förluster*. Här förutsätter KSL culpa på säljarsidan. I kkn:s rekommendationer baseras skadeståndet i dessa fall konsekvent på culpabedömningar.

I ett tämligen speciellt fall som gällde förskämd hundmat konstaterade kkn att köttet varit undermåligt och att detta varit orsaken till att hunden insjuknat. Kkn fann vidare att säljaren försummat kvalitetsövervakningen och att han p.g.a. "sin vårdslöshet var ansvarig även för annan skada som det förskämda köttet orsakat konsumenten." Säljaren ansågs ersättningsskyldig förutom för själva maten, för veterinärkostnader, kostnader för mattvätt samt den specialdiet hunden i framtiden skulle äta. Kkn konstaterade i sin rekommendation att det yrkade beloppet 1.280 mk inte kunde anses uppenbart ogrundat.^{66 67}

I några skadeståndsfall kom man in på *medvållandeproblematiken*.⁶⁸ Konsumenten hade genom sitt eget handlande bidragit till uppkomsten av skadan varför skadeståndet jämkades.

⁶⁴ Jämf t.ex. fallen 84/33/3023 och 85/33/1332 vilka båda gällde bilköp och ersättning för reparationskostnaderna. I båda fallen nedsattes därtill ersättningarna p.g.a. att motorn efter reparationerna blivit i bättre skick än köparen med hänsyn till bilens ålder och pris hade anledning att förutsätta. Se även kkn:s utlåtande till Kuopio RR i ett liknande fall 84/72/3552. Se vidare om köp av begagnade bilar *Kuusimäki* 90 ff.

⁶⁵ Se KSL kap 5 § 9 mom 2

⁶⁶ 84/36/3672, formuleringen pekar kanske på att kkn haft för ögonen det indirekta skadeståndet men kkn kan även ha uppfattat det som en produktskada, se dock KSL 5:11. Fallet ligger i den gråa zonen mellan skadetyperna. Jag förbigår en närmare analys, då den p.g.a. ansvarsgrunden inte blir av avgörande intresse i detta sammanhang.

Se om problematiken närmare t.ex. NOU 1984:5 187, RP 93/1986 1986 45, Kom bet 1978:19 24 ff och framför allt *Dahl* 107 ff, speciellt 183 ff

⁶⁷ Se även t.ex. 85/33/1901, 84/36/1356 i vilket konstateras att ersättning för inkomstbortfall eller ränteförluster på kapital o.s.v. förutsätter culpa hos säljare.

⁶⁸ Se närmare nedan kap 7. II. 2.

Konsumenten hade exempelvis själv utfört vissa reparationsarbeten i sitt hem, men valt olämpligt byggmaterial. Kkn konstaterade att konsumenten utfört arbete som hade förutsatt särskild yrkesskicklighet utan att i tillräcklig grad sätta sig in i arbetsmetoderna. Han ansågs vara huvudsakligen ansvarig för den uppkomma skadan.⁶⁹

I ett annat liknande fall målade konsumenten själv sin bil. Färgen hade han köpt vid två olika tillfällen. Efter målningen konstaterade konsumenten att det var betydande nyansskillnader i färgerna. Kkn fann att köparen under de beskrivna förhållandena själv hade bort vara uppmärksam på eventuella nyansskillnader. Hans medverkan ledde till att skadeståndet jämkades.⁷⁰

Det tredje tangerande fallet gällde fel i röjningssåg. Konsumenten yrkade först tre år efter köpslutet ersättning för reparationskostnader.⁷¹ Kkn konstaterade dels att sågen gått sönder efter att ha varit i bruk mycket kort tid och dels att konsumenten haft en långvarig erfarenhet av röjningsarbete, varför det inte fanns skäl att misstänka att felet uppstått p.g.a. hans oskicklighet. Kkn rekommenderade att säljaren skulle ersätta reparationskostnaderna i sin helhet.⁷²

12. Konsumenttjänster

Skadestånd p.g.a. fel aktualiserades i 19 tjänstefall, 7 gällde reparation av begagnade bilar, 2 fastighetsförmedling, 3 sällskapsresor och resten allting från videofilmning av bröllop till tvätt av kappa. Skadestånd rekommenderades i 18 fall.

Medeltalet av rekommenderat skadestånd var 2.614 mk, medianen 818 mk. I fastighetsförmedlings- och bilreparationsfallen steg de yrkade beloppen ofta över 10.000 mk. Det högsta beloppet, 45.000 mk, yrkades i ett fastighetsförmedlingsfall.⁷³ Även de rekommenderade skadeståndsbeloppen var i dessa fall höga, i fastighetsförmedlingsfallet 20.000 mk. I rekommendationerna har de yrkade ersättningsbeloppen sjunkit med mer än hälften.⁷⁴

I många fall är rekommendationerna avfattade så att det inte klart framgår om kkn uppfattat ersättningen som skadestånd eller prisnedsättning. Båda påföljderna har kunnat anges i rubriken och det har varken framgått ur motiveringarna eller själva rekommendationen vilkendera påföljdstyp som

⁶⁹ 84/36/457, yrkat skadestånd 6.800 mk, rekommenderat 1.500 mk.

⁷⁰ 84/36/3243

⁷¹ Jämf RP 93/1986 § 32.

⁷² 85/36/2578

⁷³ 85/37/1535.

⁷⁴ Jämför medeltalen 2.614 mk och 6.276 mk (medianen 818 och 2.469).

avsetts.⁷⁵ För själva ersättningsbeloppen har den här frågan uppenbarligen inte varit intressant, dessa skulle i varje fall ha blivit desamma. I några fall har rekommendationen kunnat rubriceras som prisnedsättning men i motiveringen har förts typiska skadeståndsresonemang.

I t.ex. ett fall om förhyrd bil hade fallet rubricerats som prisavdrag men i själva rekommendationen argumenterades klart för skadestånd. Kkn fann att konsumenten "är berättigad till ersättning för den skada och det förfång som uppstått genom avtalsbrottet".⁷⁶

I de typiska skadeståndsfällen är utgångspunkten i motiveringen till rekommendationerna att det föreligger ett *fel* i prestationen. Fel har varit en tillräcklig grund för att rekommendera ersättning för olika kostnadstyper, såsom reparations- och telefonkostnader, extra resor, nya maskindelar o.s.v.⁷⁷ Det har varit fråga om s.k. *direkta förluster*. Då felet berott på vårdslöshet hos den prestationsskyldiga, bilreparationen har varit slarvigt utförd, fastighetsförmedlaren har varit försumlig, pälshunden hade tillverkats med bristande yrkeskunskap o.s.v., har skadestånd rekommenderades även för *indirekta förluster* såsom för förlust av arbetsförtjänst⁷⁸ eller den ersättning för avbeställningsavgift som konsumenten varit tvungen att erlägga åt tandläkaren då den nyreparerade bilen på vägen till tandläkaren gått sönder.⁷⁹

Ersättning för besvikelse och andra motsvarande immateriella skador har inte rekommenderats.

I det s.k. bröllopfallet hade konsumenten beställt videofilmning av sitt bröllop. Näringsidkaren som skulle filma bröllopet kom inte till bröllopet. Konsumenten krävde 10.000 marks ersättning. Kkn konstaterade att enligt de allmänna rättsprinciperna för kontraktuell skadestånd hör till ersättningssfären sak-, person- och förmögenhetsskador, men däremot inte besvikelse och andra liknande skador.⁸⁰

I flera fall baserades *skadeståndsbeloppet* inte på detaljerade skadeutredningar utan på "*skäligt funnet belopp*".⁸¹ Detta synes ofta ändamålsenligt då det möjliggör en smidig behandling i kkn. I andra fall motsvarade skadeståndet

⁷⁵ Se t.ex. 84/37/792, 84/34/1613

⁷⁶ 85/34/1056, se även 85/37/791 i vilket uttryckligen rekommenderades prisnedsättning.

⁷⁷ Se t.ex. 84/37/792, 84/34/1056, 84/34/1436, 84/34/1814, 84/34/3075, 84/37/3774

⁷⁸ T.ex. 84/34/1861, 84/35/1238

⁷⁹ 85/34/1188

⁸⁰ 84/36/2641

⁸¹ T.ex. delvis 84/34/1434, 84/37/1535, delvis 84/34/1613, delvis 84/35/1814, 84/37/3774, 84/37/3774, 84/33/3879

onödiga reparationskostnader,⁸² nya reparationskostnader och maskindelar,⁸³ kostnader för kompenserande reparation,⁸⁴ telefon- och resekostnader⁸⁵ o.s.v.

Det högsta rekommenderade skadeståndsbeloppet uppgick till 20.000 mk. Fallet gällde fastighetsförmedlarens ansvar för den information han givit köparen. Ersättningen täckte framför allt s.k. indirekta förluster. Kkn grundade förmedlarens ansvar på en klar culpabedömning.

I strid med den information förmedlaren givit köparen K, byggdes ett nytt radhus på granntomten så att det kom att skugga K:s radhuslänga och gårdsplan. Vid köpetillfället hade K uttryckligen önskat den ljusast möjliga lägenhet. Han yrkade 45.000 mk i skadestånd.

Stadsplanen var vid köpetillfället ännu inte fastställd. Ändringar var alltså fortfarande möjliga.

Kkn konstaterade att fastighetsförmedlaren borde ha beaktat ändringsmöjligheten och före köpslutet frågat byggherren huruvida några ändringar kommer att ske. Detta skulle inte ha föranlett större besvär för förmedlaren då byggherren var densamma för båda husen och alltså fastighetsförmedlarens uppdragsgivare. Förmedlaren hade inte förfarit med all den omsorg som kunde förväntas.

Felet påverkade förutom radhuslängans och gårdens ljusförhållanden, trivsel och K:s utsikt, även lägenhetens återförsäljningsvärde. Skadan uppskattades till skäligt funna 20.000 mk.⁸⁶

I vissa fall kom man in på den problematik som ansluter sig till *skadelidandes medvållande*.⁸⁷ Köparens underlåtenhet att begränsa skadan kunde leda till jämkning av skadeståndet.

I vattenpumpsfallet avstannade plötsligt den nyinstallerade vattenpumpen i K:s egnahemshus kl 8.30 på julaftonen. Enligt K hade han flere gånger försökt kontakta näringsidkaren S, som installerat vattenpumpen, men utan framgång. S sade å sin sida att han hela julaftonen haft ordnad dejourering och att K inte försökt nå honom. K hade vänt sig till en annan näringsidkare för att få felet reparerat. Debiteringen för arbetet under julaftonen var förhöjd med 200 %, reparationskostnaderna för det enkla felet steg till 1.000 mk.

Enligt kkn förblev det outrett huruvida K försökt kontakta S. Kkn fastställde att enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer är den skadelidande skyldig att begränsa skadan. Även om S inte kontaktats

⁸² T.ex. 84/34/1613, 84/34/1814, 84/34/3075

⁸³ 85/31/567

⁸⁴ 84/34/1613, 84/34/1861

⁸⁵ T.ex. 84/34/1434

⁸⁶ 84/37/1535

⁸⁷ Se närmare nedan kap 7. II. 2.

före felet reparerats kunde S inte helt frias från sitt skadeståndsansvar. Om S givits möjlighet att själv reparera skadan hade kostnaderna visserligen blivit mindre. Nämnden fann att S var skyldig att ersätta reparationskostnaderna med ett belopp som motsvarande vad det skulle ha kostat S att själv reparera felet. Då närmare utredning om detta belopp saknades uppskattade kkn det till 600 mk.⁸⁸

Man hittar även exempel på fall i vilka det eventuellt hade funnits utrymme för tillämpning av medvållandetankegångar, men kkn inte gått på den linjen. Det gäller två separata sällskapsresefall där händelseförloppen dock vad likartade.

Resenärerna försov sig och missade returflyget hem. I bägge fallen ansåg kkn att researrangören ”underlåtit sin omsorgsplikt” genom att reseguiden visserligen väckt passagerarna men inte försäkrat sig om att alla passagerare fanns ombord på bussen till flygfältet. Enligt kkn förelåg det culpa hos researrangören. Kkn ansåg att kostnaderna för nya flygbiljetter, hotell, taxi och även inkomstförlust utgjorde ”sådan direkt ekonomisk skada” som skulle ersättas.⁸⁹

Man kan i fallen ifrågasätta om inte passageraren själv hade kunnat ses som delansvarig till den uppkomna skadan. Redan *Hammar skjöld* betonade passagerarens ”förmåga af sjelfbestämning”, passageraren var inte ett ”liflöst föremål”.⁹⁰ Man kan även ställa sig tveksam till huruvida inkomstförlust genom att vistelsen på semesterorten förlängts, är direkt förlust.⁹¹

2. Avhjälpning och hävning

21. Avhjälpning

I flere av de behandlade fallen har avhjälpningsproblematiken berörts. Kkn:s linje synes konsekvent. Näringsidkaren har i överensstämmelse med KSL 5 kapitlet 2 § 2 mom rätt att avhjälpa felet om det kan ske utan olägenhet för konsumenten.⁹² Om så inte är fallet har konsumenten bl.a. rätt att låta avhjälpa felet hos annan. Typiska exempel har varit bilar som gått sönder långt borta från säljaren eller den ursprungliga reparatören. Konsumenten har haft rätt att låta reparera felet hos annan näringsidkare och få ersättning för sina reparationskostnader.⁹³

⁸⁸ 84/37/3774

⁸⁹ 84/35/1238, 84/35/3118

⁹⁰ *Hammar skjöld* 2

⁹¹ *Sisula-Tulokas* 301 ff och där åberopade hänvisningar.

⁹² T.ex. 85/32/286, 84/33/3314

⁹³ T.ex. 84/34/1613, 84/34/1861

Oskäligt lång väntan kan innebära olägenhet. Om felet inte inom skälig tid reparerats, trots att konsumenten reklamerat, har konsumenten rätt att låta reparera felet hos annan och kräva ersättning för kostnaderna.⁹⁴ Samma har ansetts gälla om näringsidkaren gjort den ursprungliga reparationen ”mycket slarvigt”⁹⁵ eller trots reparationsförsök inte uppnått ett gott resultat.⁹⁶

Om konsumenten inte givit näringsidkaren tillfälle att reparera felet betyder det inte att näringsidkaren skulle gå fri från ersättningsskyldighet. Denna princip framgick bl.a. i vattelpumpsfallet i vilket pumpen gått sönder på julaftonen.⁹⁷ Kkn har utgått från att näringsidkaren blir skadeståndsskyldig med ett belopp som motsvarar vad det skulle ha kostat honom själv att reparera skadan.

I förhållandet mellan *avhjälpning* och *hävning* har kkn:s linje klart varit att om näringsidkaren erbjudit sig att avhjälpa felet och felet gått att avhjälpa utan att prestationens värde nedgått har köparen fått nöja sig med att få felet avhjälp. Han har inte kunnat genomdriva den yrkade hävningen.⁹⁸ I ett fall som behandlades i samband med prisnedsättning hade varan efter reparation fortfarande ett ringa fel för vilket beviljades prisnedsättning.⁹⁹

22. Hävning

Hävning har i regel rekommenderats då varan eller tjänsten varit så felaktig att den blivit obrukbar för konsumenten,¹⁰⁰ eller den inte gått att reparera¹⁰¹ eller näringsidkaren inte erbjudit sig att reparera den inom skälig tid.

Hävning har inte rekommenderats om felet kunnat avhjälpas utan att avhjälpandet skulle ha minskat varans värde eller skulle ha förorsakat köparen väsentligt förfång.

I exempelvis ett fall som gällde köp av dammsugare var dammsugaren söndrig men säljaren hade erbjudit sig att avhjälpa felet. Konsumenten yrkade återopande felet att köpet skulle hävas, men det framgår även ur konsumentens skrivelse att han 1 1/2 månad efter köpslutet ångrat köpet

⁹⁴ T.ex. 84/37/792

⁹⁵ 85/34/981

⁹⁶ T.ex. 84/37/561

⁹⁷ 84/37/3774, ovan vid not 88

⁹⁸ T.ex. 85/32/286, dammsugaren nedan not 102 och 84/33/3314 bilen.

⁹⁹ 85/32/555

¹⁰⁰ T.ex. sandaler färgat kraftigt av sig och varit obrukbara då de bl.a. förstört strumpor 84/31/2070.

¹⁰¹ T.ex. ett par skor som var tillverkade med alltför knapp sömsmån varför de inte gick att reparera 85/31/1944. Samma gällde en felkonstruerad trampbil 84/31/2070.

och kommit till att ifrågavarande dammsugartyp var klumpig och opraktisk. Kkn godkände inte hävningsyrkandet med motiveringen att säljarens avhjälpningsrätt vid fel var primär och att säljaren erbjudit sig att avhjälpa felet utan dröjsmål och reparation av dammsugaren var möjlig utan värdeminskning eller väsentligt förfång.¹⁰²

V. SAMMANFATTNING

En närmare analys av konsumentklagonämndens plenumavgöranden visar att prisavdraget inte är en stramt enhetlig påföljd utan har varianter och nyanser. Nämnden ger rekommendationer, inte bindande domar. Praxis är förankrad i vardagslivets realiteter och har inte gått igenom samma juridiska putsning som domstolsfallen. Det materiella slutresultatet har i rekommendationerna varit det centrala, inte motive-ringar och rubriceringar. Man kan teckna följande komprimerade bild av hur prisavdraget fungerar enligt kkn:s praxis.

1. Vanlig påföljd?

Praxis visar att prisnedsättningen ingalunda är en i praktiken betydelslös påföljd utan en ytterst *vanlig* och användbar *felpåföljd*. Visserligen har *terminologien* i kkn kunnat vara något *vecklande* och som avdrag har t.ex. betecknats vissa fall av jämkning av oskäligt pris, ersättning för s.k. tilläggsarbeten och överskridande av givna prisuppgifter. Inte heller har den mycket komplicerade gränsdragningen mellan skadestånd för direkta kostnader och prisnedsättning varit konsekvent genomförd. Det ändrar emellertid inte på det faktum att prisnedsättning är den vanligaste felpåföljden i kkn:s plenumrekommendationer.

Den i början gjorda uppställningen bör i vissa avseenden revideras och preciseras:

¹⁰² 85/32/286, se även 84/33/3314

prisnedsättning		
vara	23	
tjänst	<u>21</u>	
		44
skadestånd		
vara	8	
tjänst	<u>19</u>	
		27
hävning	5	
avhjälpning	2	
prisjämkning	12	
tilläggsarbeten	7	
prisuppgifter	<u>6</u>	
		30
ingen rekommendation		<u>5</u>
summa		108 ¹⁰³

Man får inte dra alltför långtgående slutsatser på basen av den här uppställningen. Här avser jag inte endast grupperingarnas ofrånkomliga inexakthet, utan framför allt det faktum att indelningen baserar sig på plenumavgöranden, inte på samtliga i kkn behandlade fall. Påståendet att prisnedsättningen inte bara är vanlig, utan den vanligaste felpåföljden, får emellertid stöd också av andra undersökningar som baserar sig på sektionsavgöranden. Undersökningarna har analyserat kkn:s praxis i speciella branscher såsom försäljning av begagnade bilar och sällskapsresor.¹⁰⁴

KSL:s 5 kapitel är enligt sin ordalydelse tillämplig på konsumtionsvaror.¹⁰⁵ Det oaktat har i kkn 5 kapitlets felpåföljder tillämpats på såväl varor som *tjänster*. Det har skett utan någon närmare motivering. I tjänstefallen har varken åberopats analogier eller allmänna principer.

Prisavdragets dominerande roll bland påföljderna är överraskande. Uppbyggnaden av KSL:s påföljdssystematik, som långt överensstämmer

¹⁰³ Även denna uppställning är i viss mån inexakt, exempelvis kunde avhjälpnings- och hävningsfrågorna även behandlas i samband med skadestånd eller prisnedsättning men fallen har här hänförs endast till de senare grupperna. Kkn har därför tagit ställning till fler avhjälpnings- och hävningsfrågor än vad som framgår ovan. I den svåra gränsdragningen mellan skadestånd och prisnedsättning har jag följt den gruppering som gått att utläsa ur rekommendationen.

¹⁰⁴ Se *Kuusimäki* 89 ff om begagnade bilar, *Sisula-Tulokas* 334 ff om resor.

¹⁰⁵ Se *Kivivuori* m.fl. 29 jämf Ljp 12/1974 217.

med KöpL:s, skulle enligt min mening ha talat för att speciellt det "snäva" skadeståndet (KSL kap 9 § 1 mom) skulle ha varit en vanligare påföljd.

Man kan peka på flera förklaringar till varför prisnedsättningen är den vanligaste felpåföljden. Den är *enkel* att tillämpa, man behöver *inte* se till *ansvarsgrunden*, det är nog att konstatera att det föreligger fel i varan. Men samma enkla ansvarsgrund gäller också vid ersättning för det snäva utgiftsbegränsade skadeståndet. Prisavdraget är inte i detta avseende mera lättillämpligt.

Vid bestämmande av prisavdragets storlek följer KSL:s förarbeten den traditionella proportionalitetsmetoden. Den är komplicerad att tillämpa.¹⁰⁶ Kkn synes i regel ha tytt sig till *reparationskostnadernas* storlek eller till *skälighetsbedömningar* och inte känt sig bunden av strikta värdebaserade proportionalitetsmetoder. Samma iakttagelse om mycket fria bedömningsmetoder gäller visserligen även långt skadeståndets storlek som likaså ofta baserats på skälighetsöverväganden.

Det har även framförts att den ofta på skälighet baserade prisnedsättningspåföljden i kkn:s praxis har drag av *kompromissavgörande*.¹⁰⁷ Påfallande allmänt har ersättningarna utgjort cirka hälften, eller exakt hälften, av de yrkade beloppen.¹⁰⁸ Den gjorda undersökningen stöder vid första påseendet detta påstående, men ser man på motsvarande belopp för skadeståndets del visar det på en liknande sänkning som bitvis gått ännu längre.¹⁰⁹ Kompromissträvandena är uppenbarligen inte de enda förklaringarna. Konsumenternas ursprungliga yrkanden såväl visavi prisavdrag som skadestånd synes ofta innehållit kompensationskrav för "skadetyper" som inte är ersättningsgilla enligt vårt system, ersättning har ofta yrkats för den förargelse och det extra besvär felen har förorsakat, kraven har gjorts med viss prutmán o.s.v.

Som en förklaring har även framförts att det psykologiskt skulle vara *behagligare* att rekommendera prisavdrag framom skadestånd. Orsaken skulle vara att begreppet prisnedsättning, jämfört med skadestånd, inte innehåller drag av klander.¹¹⁰ Å andra sidan bygger inte KSL:s bestämmelser om ansvar för direkta skador på culpa eller klander. Det oaktat kan termen skadestånd fortfarande ha denna färg.

¹⁰⁶ Ljp 12/1974 234, RP 8/1977 46, se ovan kap 2. II. 23.

¹⁰⁷ Se t.ex. *Kuusimäki* 99

¹⁰⁸ Jämf. medeltalen 1.703 mk med 4.238 och 1.019 mk med 2.297 mk.

¹⁰⁹ För varors del 1.853 mk resp 4.816 mk.

¹¹⁰ *Kuusimäki* 97

2. Mindre påföljd?

Prisnedsättningspåföljden har ofta anförts som speciellt tillämplig vid *mindre fel*. Detta påstående kräver vissa preciseringar. I förhållande till hävning har prisnedsättning rekommenderats då prestationen visserligen varit felaktig men fortfarande fullt brukbar för konsumenten. Felet har med andra ord inte varit avgörande i förhållande till varans bruksändamål. Det är inte nödvändigtvis samma sak som att felet ekonomiskt sett varit bagatellartat. Storleksskillnaderna mellan rekommenderade ersättningsbelopp vid prisnedsättning och skadestånd kan påvisas men de har inte varit markanta.

I det undersökta materialet har det rekommenderade prisavdraget till sin storleksnivå något understigit skadeståndets. Detta är en sanning med modifikationer. Skadeståndet för direkta kostnader har i de genomgångna fallen inte till sitt belopp i högre grad avvikit från prisavdraget, det är skadeståndet för indirekta förluster som verkat förhöjande på såväl medeltal som medianer.

	medeltal	median
köp av lösöre		
rekommenderat pa.	1.390	1.000
yrkat "	4.283	
rek.skadestånd	1.853	1.500
yrkat "	4.856	
tjänster		
rekommenderat pa	1.019	1.000
yrkat "	2.279	
rek.skadestånd	2.614	818
yrkat "	6.276	

Uppställningen visar att såväl yrkat prisavdrag som skadestånd nedsatts kraftigt. Mätt med pengar som måttstock kan man konstatera att vardera påföljdsgruppen, såväl prisavdrag som skadestånd, i kkn:s rekommendationer i regel gällt "mindre fel".

3. Klart urskiljbar självständig påföljd?

I praxis visar det sig ytterst komplicerat att uppdra någon skarp gräns mellan *prisnedsättning* och *skadestånd* för direkta förluster. Däremot synes inte gränsdragningen mellan prisnedsättning och *hävning* ha vållat

problem. Redan enligt lagen kommer *ansvarsgrunderna* nära varandra vid prisavdrag och skadestånd. Prisnedsättning kan åberopas oberoende av skadeorsaken. Ansvaret för direkta förluster förutsätter inte heller konstaterande av culpa eller andra liknande kvalificerade förutsättningar. Därtill kommer att prisavdraget i kkn speciellt i tjänstefallen ofta *motiverats* med den prestationsskyldigas *culpa*. I tjänstefallen har man inte till denna del följt de traditionella avdragsförutsättningarna. Motiveringarna pekar snarare på att påföljden skulle bli det vidare skadeståndet för "annan skada" än prisavdrag. Vårdslöshetsgraden synes i vissa tjänstefall även ha *påverkat avdragets storlek*.

Man får inte heller fram stora skillnader mellan prisavdrag och skadestånd genom att titta på *hur ersättningsbeloppen bestäms*. I princip skiljer sig beräkningssätten. Enligt lagförarbetena till KSL håller man vid beräkandet av prisnedsättningen fast vid den proportionella metoden.¹¹¹ Endast i vissa sällskapsresefall om reseförkortningar, "kvantitetsfel", synes detta proportionalitetstänkande ha tillämpats. Även om proportionalitetsmetoden i teorien är klar är den alltför komplicerad för att fungera i vardagliga situationer. *Christensens* konstaterande att den relativa metoden tillämpad på kvalitetsavvikelser är en regel som stannat på papperet, träffar här rätt.¹¹² Prisnedsättningsbeloppen har vanligtvis bestämts till "*skäligt funnet belopp*". Detta skälighetskriterium profilerar emellertid inte prisnedsättningen i förhållande till skadeståndet. "Skäligt funnet belopp" var även en mycket vanlig formulering vid bestämmandet av skadeståndets storlek.

I andra fall har prisnedsättningen kunnat bestämmas enligt *reparationskostnadernas storlek*. Detta kan vara ändamålsenligt. Men frågan blir om det egentligen föreligger någon skillnad mellan prisnedsättning och skadestånd för direkt förlust? Kostnadsposten hör traditionellt under begreppet direkt förlust.¹¹³

I de fall kkn vid bestämmande av prisavdragets storlek strävat till att tillämpa den proportionella metoden – det blir i praktiken framför allt fråga om reseförkortningar – medför värderingen av den felaktiga prestationen svårigheter. Kkn har inte tillämpat den traditionella utgångspunkten, den objektiva värdenedgången, utan den s.k. subjektiva metoden, felets betydelse för den enskilda konsumenten.¹¹⁴

¹¹¹ Ljp 12/1984 234, RP 8/1977 46, se även *Kivivuori* m.fl. 153.

¹¹² *Christensen* 58

¹¹³ Jämför dock det finska konsumenttjänsteförslaget Kom bet 1982:50 176 ff och den svenska konsumenttjänstelagen SFS 1985:716 § 22. Se vidare nedan kap 7. I. 1.

¹¹⁴ Se närmare om subjektiv och objektiv bedömning kap 6. I. 13.

Den subjektiva metoden kan man motivera med konsumentskyddslagstiftningens målsättningar att tillvarata konsumentens intressen. Den kommer även klart fram i 1988 års förslag till lagstiftning om konsumenttjänster¹¹⁵ där enligt motiveringen prisavdrag till och med ersätter fel utan ekonomisk betydelse, exempelvis då "tjänstens estetiska värde för beställaren är mindre än väntat". Avdragets storlek skall bestämmas med beaktande av "felets betydelse för beställaren". Denna väg skulle man uppenbarligen kunna fånga in vissa icke-ekonomiska skadetyper som inte lika lätt i dag låter sig inplaceras under skadeståndet. Exempelvis i revisionsförslaget från år 1988¹¹⁶ fastställs att förlust av bruksvärde, exempelvis nedsatt boendekomfort under reparationstiden, som inte orsakar direkt ekonomisk skada skall kategoriseras som indirekt förlust och kräver alltså vårdslöshet på säljarsidan. Vissa av dessa förluster kunde dock uppenbarligen täckas genom prisavdraget. Vi har här att göra med ett annat prisavdragsbegrepp än det traditionella som bygger på objektiv värdenedgång.¹¹⁷ Prisavdraget uppfattas närmast som en subjektivt färgad, till prestationens pris begränsad ersättning.

Det är i huvudsak endast i skadeståndsfällen kkn uttryckligen tillämpat medvållanderesonemang. Fallen är dock få.¹¹⁸

¹¹⁵ Olj 9/1988 203

¹¹⁶ Olj 9/1988 KSL 5:12, 8:12, t.ex. 130 ff

¹¹⁷ Se närmare nedan kap 6. I. 1. och II.2 och kap 8. II. III.

¹¹⁸ Se närmare nedan kap 7. II. 2.

Kapitel 4. Hovrättspraxis

I. PRESENTATION AV MATERIALET

I detta avsnitt har utnyttjats den samling domar från landets 6 hovrätter som finns vid Åbo universitet. Samtliga fall från perioden 1.1.1980 – 30.5.1987, i vilka prisavdrag krävts såsom uteslutande eller alternativt yrkande eller i vilka hovrätten utdömt prisavdrag, har analyserats. Jag har inte begränsat mig till någon speciell typ av köp utan behandlat alla de fall i vilka avdrag yrkats eller utdömts, d.v.s. förutom det ”vanliga” lösöre köpet framför allt konsument- och bostadsköp, avseende såväl aktielägenhets- som fastighetsköp och köp av tjänster. Materialet omfattar 316 fall och innehåller underrätternas och hovrätternas domar.¹

I detta kapitel har jag strävat att beskriva prisavdraget såsom det ser ut i hovrättspraxis. Också här har avsikten varit att låta materialet styra framställningen för att få en bild av hur prisavdraget fungerar i den juridiska verkligheten. För att göra materialet lätthanterligare och få fram eventuella likheter och olikheter mellan olika typer av köp har jag gjort en gruppering enligt olika objektstyper. När det har låtit sig göras, såsom exempelvis vid köp av begagnade bilar, har jag gjort en indelning och grov jämförelse mellan konsumentköp och ”vanliga” köp. För de största gruppernas del har ytterligare gjorts en mycket grov indelning enligt feltypen.² Ur utslagen har vissa fakta insamlats och behandlats systematiskt i strävan att få svar på frågor såsom vilka är de av domstolen oftast redovisade argumenten för eller mot prisavdrag (II), vilka är de redovisade principerna för fastställandet av prisavdragets storlek (III), i vilken storleksordning rör sig prisavdragen och vilket är

¹ Endast i c. 15 % av fallen har stämningsansökningarna och parternas inlagor varit bifogade.

² Indelningar är problematiska. Visserligen är i regel begagnade bilar begagnade bilar och djur djur men när man opererar med indelningar som ”diverse fel uppgifter” och ”inte lämplig för avsett ändamål” finns det flera nyanser och tolkningar. Jag är rädd för att det här kan finnas plats för befogade invändningar. Men genom att ett visst regelbundet mönster bildas genom indelningarna har jag hållit den kvar.

förhållandet mellan storleken av prisavdraget och skadeståndet (IV).

Dessa sammanställningar av fakta är torr läsning! Jag har därför i korta sammandrag och tabeller försökt få fram de centrala uppgifterna som utnyttjas och analyseras närmare i de följande kapitlen. Denna redovisande genomgång har dock enligt min uppfattning varit nödvändig för att ge en rättvis bild av ett mycket mångfasetterat material. För det första har jag strävat att ur materialet få fram vissa regelbundet återkommande drag, ett mönster. De senare delarna av denna framställning bygger på den argumentationsstruktur som sålunda kommit fram. Jag har senare i framställningen plockat ut enskilda fall som exempel och som stöd för den åsikt jag förfäktat. Det finns en uppenbar risk att man vid val av exempel ensidigt plockar fram fall som stöder ens egen uppfattning och "glömmer" de olämpliga fallen. Målet med denna systematiska detaljgenomgång har därför för det andra varit en strävan till en bred redovisning av fakta, också de obekväma uppgifterna. Men måste jag det oaktat redogöra för en oändlig mängd detaljer som i denna samlade framställning kan kännas ovidkommande? Den frågan har varit knepig. Efter olika försök har jag stannat vid kompromissen att redogöra för fakta delvis i petitttext.

Materialet, som sträcker sig över en period på 7 1/2 år och omfattar alla landets hovrätter, utvisar klara *skillnader i stilen* att skriva och framför allt *motivera utslagen*. Påfallande är exempelvis att vissa divisioner i Åbo hovrätt tillämpat ett skrivsätt där domstolen deklarerar den skrivna eller oskrivna rättsregel på vilken den baserar sin ståndpunkt. Divisionerna anger, vissa med särskilda mellanrubriker, fakta, domskäl, slutsatser och själva domslutet. Den rättsliga bedömningen kan innehålla konstateranden som:

"Vid köp av fastighet har köparen rätt till prisavdrag för fel vilka han vid uppgörande av köpet inte känt till eller kunnat märka och vilka väsentligt påverkat köpeskillingen.

...

Fastighetsförmedlaren har rätt att lita på de uppgifter uppdragsgivaren givit, förutsatt att han inte märker eller har skäl att misstänka att de är felaktiga.

...

Skadeståndslagens jämningsstadgande kan inte tillämpas på prisavdragsyrkanden."³

³ ÅH 280285-N:o 208 1984 S 5 Nli I 75 § 17.05.1985. Detta citat, såsom huvudparten av citaten i arbetet har här översatts från den ursprungliga finskspråkiga texten.

eller

”Part, som påstår att avtalets faktiska innehåll avviker från det skrivna avtalet får bära de negativa följderna av att han inte kan bevisa sitt påstående.

Den som påstår att arbetet gjorts felaktigt får bära de negativa följderna av att felets existens förblir oklar.

Den som påstår att han har rätt till prisavdrag av en viss storlek får bära de negativa följderna av att de till prisavdrag berättigande utgifterna och kostnaderna förblir oklara”.⁴

Stilen ställer stora krav på domstolen. När detta skrivsätt är som bäst innebär det att man kan följa med hur domstolen kommit till ett visst slutresultat, utan att behöva ägna sig åt mer eller mindre spekulativa tolkningar. Skrivsättet är mycket givande för den typ av genomgång som gjorts här, men långt viktigare är givetvis dess allmänna informationseffekt.

Materialet visar även hur *vissa typer av mål* i huvudsak aktualiseras i *vissa delar av landet*. Markantast är ”de felande kvadratmeter”-fallen vid köp av aktielägenheter vilka behandlats i Helsingfors hovrätt. Att fallen koncentrerats till Helsingfors hovrätt har givetvis sina naturliga förklaringar i de proportionellt högre lägenhetspriserna och i boendeformens vanlighet i huvudstadsregionen o.s.v.

II. ANSVARSFÖRUTSÄTTNINGARNA

1. De av domstolen redovisade argumenten

I detta avsnitt undersöks hur hovrätterna argumenterat när de har bifallit eller förkastat prisavdragsyrkanden. Genomgången kommer att koncentreras till huvudlinjerna i den redovisade argumenteringen. Jag har sökt standardargument för eller mot prisnedsättning. Det har skett på bekostnad av den nyansering som alltid finns i välskrivna domar. Genomgången i tredje delen avser att i viss mån kompensera den bild som förenklingen medför. Framställningen begränsas till de grupper i vilka fallen uppgår till minst 10.

⁴ T.ex. ÅH 110386-N:o 272 1984 S 20 Tam 2 946 § 23.05.1986, se även t.ex. ÅH 011286-N:o 1123 1986 S 7 Pii 813 § 01.30.1987.

Materialet fördelar sig enligt köpeobjektet på följande sätt:		
Lösöre		150
- begagnade bilar	65	
- nya bilar	3	
- diverse maskiner	18	
- båtar	8	
- diverse lösöre	17	
- diverse beställningsköp	4	
- djur	6	
- byggmaterial, huspaket	15	
" " och arbete	14	
Företag		11
Aktielägenheter		54
- div. fel, gamla, mot säljaren	13	
- " " nya, mot säljaren-byggaren	12	
- " fel uppgifter, gamla & nya	10	
-m ²	19	
Legorätt		9
Fastigheter		92
- div. fel (fuktskador, svamp o.s.v.)	53	
- " fel uppgifter	14	
- m ²	19	
- inte lämplig för avsett ändamål	6	
Summa		316

11. Olika grupper

A. Egentligt lösöre

a. Begagnade bilar

Det typiska prisavdragsyrkandet vid köp av begagnade bilar gällde diverse motorfel. Felmöjligheterna är tekniskt sett många. En central problematik blir givetvis vilken mängd slitage och fel köparen av en

begagnad bil får lov att tolerera. När är bilen sämre än han haft skäl att förutsätta, t.ex. med beaktande av bilens ålder och köpeskillings storlek? Vilka krav skall man ställa på hans undersökningsplikt och säljarens upplysningsplikt? Problematiken återspeglas i domstolsargumenteringen.

I flera fall köpte en konsument bilen på avbetalning av en näringsidkare. Köparen betalade inte de sista raterna. Säljaren väckte talan varvid köparen å sin sida yrkade prisavdrag eller liknande ersättning för diverse fel.

I ett typiskt fall i vilket HovR *utdömt prisavdrag* följer domstolens argumentering följande linjer: Hovrätten konstaterar att fel föreligger, felet innebär att bilen är i väsentligt sämre skick än vad bilens ålder och köpeskillings storlek givit köparen skäl att förmoda. Felet berättigar till prisavdrag. Man kunde kalla argumentet att bilen varit väsentligt sämre än vad köparen har haft skäl att förmoda för ett "starkt" argument, i den mening att det kunnat vara det enda redovisade argumentet för att utdöma prisavdrag. Oftast har dock flera argument kombinerats. Ett vanligt kompletteringsargument har varit att felet inte kunnat upptäckas vid normal granskning av bilen, eventuellt ytterligare att säljaren givit vilseledande uppgifter⁵ eller undanhållit väsentlig information.⁶ Som kompletteringsargument har även kunnat konstateras att säljaren givits möjlighet att avhjälpa felet och att reklamation skett i tid.

Argumentationen *mot prisavdrag* bygger på att det inte föreligger fel,⁷ vanligtvis i den vidareutvecklade formen att bilen inte är väsentligt sämre än vad dess ålder och köpeskillings storlek givit anledning att förutsätta.⁸ Kompletteringsargument har t.ex. varit att felet var sådant att det kunnat upptäckas vid normal undersökning av bilen,⁹ och att

⁵ Argumentet är typiskt t.ex. i de s.k. årsmodellsfallen, då det visar sig att bilen tillverkats tidigare men registrerats det år som uppgivits som årsmodellår.

⁶ T.ex. att bilen innehåller delar från kollisionsskadade bilar.

⁷ Exempelvis i RH S 85/430 2052/85 19.02.1986, (i vilket Kemi RR:s utslag fastställdes) konstaterade HovR att kärke inte kunnat visa att det skulle vara sannolikt att bilen varit felaktig redan vid köpslutet. Det hade däremot visats att kärke kört ytterst oförsiktigt med "sjungande däck". RR förkastade därför, även med beaktande av bilens ålder, prisavdragsyrkandet.

⁸ I t.ex. Rovaniemi HovR:s utslag S 85/9 1622/85 05.02.1986 (i vilket Uleåborgs RR:s utslag fastställdes) var detta, tillsammans med konstaterandet att köparen, då det gäller köp av begagnade bilar har accentuerad undersökningsplikt, ett av huvudargumenten för att avvika från kkn:s rekommendation om 6.500 marks prisavdrag. RR konstaterade även att fel i begagnade bilar innebär avvikelse från normal kvalitet med beaktande av bilens ålder, körkilometer och bruk (i fallet var det fråga om en taxibil).

⁹ Detta har ofta använts vid t.ex. rost- och färgskador.

säljaren inte givit vilseledande uppgifter om bilens skick. Avhjälpningsargumentet, d.v.s. att köparen inte givit säljaren möjlighet att avhjälpa felet har utnyttjats i 4 konsumentfall.¹⁰ Att reklamation inte har skett inom skälig tid användes i 3 fall. Reklamationerna skedde efter 1–2 1/2 år efter köpet.¹¹ Argumenten ”inte fel”, ”inte väsentligt fel”, ”bristande reklamation” och ”säljarens avhjälpningrätt” har varit starka argument vilka kunnat användas ensamma utan kompletteringsargument då prisavdragsyrkandet förkastats.

Gruppen begagnade bilar har sitt speciella intresse genom att *konsumentskyddslagen reglerar vissa, men inte alla fall*. KSL:s regler, som har många parallelliteter med den nya KöpL, har kunnat testas. Köp mellan näringsidkare och konsument fallen inom ramen för KSL, medan köp mellan två näringsidkare och på motsvarande sätt mellan två konsumenter, faller utanför speciallagstiftningen.¹² KSL:s bestämmelser om påföljdssystemet, med bl.a. två olika typer av skadestånd, avviker klart från vad som gällde ”vanliga” köp under den aktuella perioden. Gruppen begagnade bilar ger möjlighet att jämföra två i princip olika system och eventuellt påvisa skillnader. Är det kanske enklare att få prisavdrag i konsumentköp än i vanliga köp? Kan man hitta skillnader i argumenteringen? Finns det argument som enbart används i konsumentfall och andra som på motsvarande sätt enbart eller huvudsakligen används i ”vanliga” fall?

Följande uppställningar strävar att delvis besvara frågorna.¹³

¹⁰ T.ex. VH N:o II/564 7.10.1982 S 81/11 i vilket säljaren var en bilaffär som redan gjort mindre reparationsförsök och erbjudit sig att utan kostnader utbyta vissa delar. K lät utomstående reparera felet och yrkade utan framgång ersättning för reparationskostnaderna. Säljarens reparationsrätt var den enda motiveringen i domen.

¹¹ I 1-årsfallet, HH N:o 114 06.05.1987 S 1985/1232, var det fråga om rostskador i bilplåten. RR hade utdömt 5.700 mk i prisavdrag med stöd av argumentet att bilen inte motsvarade vad köpeskillingen (12.500 mk) och andra faktorer givit anledning att förutsätta.

HovR konstaterade med stöd av KSL 5:13 om skälig reklamationstid, att köparen inte hade rätt till prisavdrag då han kunnat konstatera felet för mer än ett år sedan.

¹² Av ialles 65 fall föll 49 under KSL och av de resterande 16 fallen gällde 15 köp mellan konsumenter och ett köp mellan näringsidkare.

¹³ Uppställningen omfattar 55 fall. Från uppställningen har jag lämnat bort de 10 fall i vilka mer eller mindre tydligt, vanligtvis alternativt med prisavdrag, yrkats jämkning och HovR behandlat fallen som jämningsfall. Fallen berörs nedan under kap 7.II.

aa. För det första, får man oftare/lättare, prisavdrag i konsumentfall än i "vanliga" fall?

HovR utdömt	KSL	inte KSL	inalles
prisavdrag (pa)	19	8	27
inte pa	21	7	28
Summa	40	15	55

På basen av det jämna resultatet kan man inte dra andra slutsatser än att det rent allmänt är svårt att vid domstol få prisavdrag vid köp av begagnade bilar, oberoende av om köpet faller inom ramen för KSL eller inte. Att man lyckas i sina avdragsyrkanden i endast c. 50 % av fallen är givetvis förknippat med många förbehåll, såsom t.ex. att urvalet konsumentfall som idag kommer till HovR ofta gått via kkn till RR, varför man bör i fråga sätta om HovR:s-fallen representerar typiska avdragssituationer.

bb. Får man procentuellt högre prisavdrag i konsumentfall än i "vanliga" fall?

Storleken av utdömda prisavdrag rörde sig i konsumentfallen mellan 1.000 – 20.000 mk, och i de "vanliga" fallen mellan 500 – 9.280 mk. I KSL-fallen rörde sig storleken av yrkandena mellan 1.160 – 45.000 mk, och i de "vanliga" fallen mellan 2.100 – 20.000 mk. En jämförelse mellan medianerna av yrkat och utdömt prisavdrag visar följande:

pa-medianerna	yrkat	dömt
KSL-fall	8.000	4.000
"vanliga fall"	7.000	3.000

Vissa skillnader finns, men markanta differenser i den minskning som vanligtvis sker i domstolen låter sig inte påvisas.

cc. Kan man påvisa stora skillnader i argumentationen i konsument- och ”vanliga” fall?

För att besvara frågan har jag plockat ut de redovisade argumenten i HovR:s domarna för följande tabell.

	KSL	%	inte KSL	%
fel , pa	8		4	
inte ”	<u>4</u> 12	30	<u>2</u> 6	40
väsentligt sämre än				
ålder o.s.v. pa¹⁴	10		3	
inte väsentligt sämre	<u>11</u> 21	52,5	<u>5</u> 6	53,3
vilsedande uppgifter, pa¹⁵	6		4	
inte ” ”	<u>12</u> 17	42,5	<u>4</u> 8	53,3
inte kunnat upptäckas				
vid normal undersökning, pa	4		3	
kunnat upptäckas	<u>6</u> 10	25	<u>3</u> 6	40
givits reparationsm. pa	3			
inte ” ”	<u>4</u> 7	17,5		
reklamation, pa	3			
inte ” ”	<u>3</u> 6	15		
inte garanti	2 2	5	1 1	6,6

Uppställningen visar att flera argument tillämpats samtidigt för att stärka varandra.¹⁶ Närmelsevis lika många argument har brukats i KSL-som icke KSL-fall. Det vanligaste argumentet för eller mot prisavdrag bygger på variationer av feldefinitionen i KSL 5:6; fel i vara som säljs i befintligt skick ”skall anses föreligga, om varan med beaktande av köpeskillingen och andra omständigheter eljest är väsentligt sämre än

¹⁴ Endast i 3 fall argumenterade domstolen med väsentligt fel som påverkade prisbildningen.

¹⁵ I 4 fall, varav 2 KS-fall, konstaterades att säljaren känt till felet.

¹⁶ I 55 fall brukats sammanlagt 100 argument, i de 40 KS-fallen 73 argument, i de 15 ”vanliga”-fallen 27 argument.

vad köparen haft skäl att förmoda”. Intressant var att detta argument var närmast lika vanligt i konsument- som icke konsumentfall. Argumentation kring vilseledande uppgifter, det gällde framför allt utförda reparationer, årsmodell och körkilometer, var vanliga i båda grupperna. I 4 fall konstaterades uttryckligen att säljaren känt till att uppgifterna var vilseledande, två av dem gällde konsumentköp.

Man kanske kan påstå att tabellen antyder att kravet på köparens undersökningsplikt blir strängare då en konsument köper en bil av en annan konsument än när han köper den av en näringsidkare. Resultatet är till denna del i samklang med konsumentskyddsideologien. Argument som bygger på säljarens reparationsmöjlighet aktualiserades av naturliga skäl endast då bil köpts av näringsidkare. En konsument – säljare har sällan intresse av denna rätt. Det är däremot svårt att förklara varför reklamationsargumentet endast aktualiserades i KSL:s fall. Visserligen innehåller KSL ett särskilt stadgande om att reklamation bör ske inom skälig tid,¹⁷ men regeln följer allmänna principer och kunde sålunda ha utnyttjats även utanför KSL. Den sannolika orsaken kan ligga i att tiderna p.g.a. rena tillfälligheter blivit kritiskt långa endast i KS-fall.

Svaret på de uppställda frågorna är att skillnaderna är små och argumentationen följer långt liknande linjer.

Genomgången av utnyttjade argument visar även att HovR ytterst sällan hänvisar direkt till lagrum med angivande av paragraf, fastän det är fråga om tillämpning av en ny lag. Endast i 13 av 40 KSL-fall fanns paragrafhänvisningar. De vanligaste hänvisningarna var till KSL 5:2 och 5:6.¹⁸ Det oaktat utnyttjades allmänt såväl i KSL-fall som i vanliga fall formuleringar som kom mycket nära exempelvis KSL 5:6.

Ur gruppen begagnade bilar kan man även särskilja *speciella felgrupper* såsom ”årsmodellfallen”, bilen har uppgivits vara en nyare modell än den i själva verket varit. Ofta har det skett en förväxling mellan årsmodell- och registreringsår. I 5 av 9 fall beviljades prisavdrag. Avdragets storlek rörde sig mellan 3.000 – 15.000 mk. KSL var tillämplig på 3 fall, av vilka i 2 beviljades avdrag. Huvudargumentet för prisavdrag var i såväl KSL- som icke KSL-fall att felet innebar att bilen var väsentligt sämre än köparen med hänsyn till bl.a. bilens pris, ålder o.s.v. haft rätt att förutsätta. Köparen har även haft rätt att lita på de av säljaren givna

¹⁷ Även i bilbranschens centralförbunds AKL:s villkor finns bestämmelser om reklamation. Till dessa har vanligtvis inte direkt hänvisats i domarna.

¹⁸ KSL om tillämpliga påföljder utnyttjades 6 gånger, KSL 5:6 feldefinitionen vid varor som säljes i befintligt skick 5 gånger, 5:13 om reklamation 2 gånger. Övriga angivna lagrum var KSL 5:1, 3, 4, 5, och 9.

uppgifterna om t.ex. bilens ålder. Huvudargumentet mot avdrag var felets oväsentlighet och att säljaren varit omedveten om den felaktiga uppgiften.

b. Diverse maskiner

Gruppen diverse maskiner som omfattar 18 fall företer många likheter med den större gruppen begagnade bilar. Det är vanligtvis fråga om begagnade arbetsmaskiner,¹⁹ framför allt traktorer och grävmaskiner. Prisavdragsyrkandena har ofta framställts först efter att säljaren väckt talan om ersättning för obetald köpeskilling.²⁰ I motsats till begagnade bilar är det i huvudsak fråga om ”vanliga” köp, endast i två fall blev KSL tillämplig.²¹

Argumentationen följer kanske i oväntat hög grad argumentationen vid köp av begagnade bilar.²² Den kan belysas med hjälp av följande schema.

Prisavdrag utdömdes i 8 fall av 18.	antal argument
fel	4
väsentligen sämre än ålder o.s.v.	5
S kände eller borde ha känt till felet	1
vilseledande uppgifter	4
S inte utnyttjat reparationsrätt	1
reklamation	1
Summa	16 (/8)

¹⁹ Endast i 1 fall var det fråga om köp av en ny maskin, en kopieringsapparat, HH N:o 775 14.11.1984 S 1982/1235.

²⁰ 7 av 18 fall

²¹ Det ena gällde en motorkälke, ÖFH S 1980/228 16.6.1983 N:o 492/83, det andra en bytesmotor till en bil, ÅH 090487-N:o 432 1986 S 88 Tre III 277 §.

²² Uppställningen visar, såsom vid begagnade bilar, att flera argument tillämpats samtidigt för att stärka varandra. Närmelsevis lika många argument har använts för och mot prisavdrag.

Prisavdrag beviljades inte i 10 fall	
inte fel	4
inte väsentligt sämre än ålder o.s.v.	6
S kände inte till felet	1
inte vilseledande uppgifter	2
kunnat upptäckas vid undersökning	2
S inte givits reparationsmöjlighet	2
inte rättida reklamation	4
inte oskäligt pris	2
Summa	23 (/10)
Inalles	39 (/18)

Huvudargumentet för eller mot prisavdrag utgår från *felets väsentlighet i förhållande till* vad maskinens ålder, köpeskillings storlek o.s.v. gav anledning att förutsätta. Denna motivering har kunnat kompletteras med t.ex. ”vilseledande uppgifter”-argumentet. Men *vilseledande uppgifter* har även i sig kunnat vara en tillräcklig motivering för prisavdrag. Bristande *reklamation* har på liknande sätt varit ett tillräckligt argument mot prisavdrag. I två fall byggde argumentationen på *säljarens* verkliga eller presumerade *känedom* om felet. I två andra fall i vilka prisavdrag inte utdömdes användes som komplettering till väsentlighetsargumentet att *priset* för maskinen *inte* kunde anses *oskäligt*.

Uppställningen tyder dock på att köparen oftare lyckas få prisavdrag vid köp av begagnade bilar än vid köp av arbetsmaskiner. Jämför man av hovrätten använda argument i gruppen begagnade bilar som inte faller under KSL med den aktuella gruppen diverse arbetsmaskiner, visar det sig kanske något oväntat att HovR beträffande bilarna oftare utnyttjat köparens *undersökningsplikt* i argumenteringen såväl för som mot prisavdrag. Man hade kanske väntat sig att undersökningsplikten varit betydelsefullare vid köp av begagnade arbetsmaskinerna där även köparen kan antas ha en viss sakkunskap. *Reklamationsbestämmelserna* åter har spelat större roll vid köp av diverse maskiner, speciellt såsom argument mot utdömande av prisavdrag.²³

Vid en jämförelse av grupperna är det dock själva *felbedömningen* som synes ha varit ur köparens synpunkt strängare vid köp av diverse

²³ Inom flera branscher tillämpas standardiserade försäljningsvillkor med bl.a. reklimationsbestämmelser.

arbetsmaskiner än vid köp av begagnade bilar. Köparens toleransgräns har ställts högt. Ibland har detta motiverats med köpebrevets villkor att maskinen säljs i befintligt skick. På denna punkt torde den nya KöpL § 19 innebära väsentliga förändringar.²⁴

c. Diverse lösöre

Det är fråga om mycket olika typer av varor; kakel, textilier, potatis, mull, stålrör, silver, möbler o.s.v. I huvudparten av fallen var det fråga om nya varor. Av 17 fall föll 6 under KSL, men i inget av dem finns direkta hänvisningar till lagen. Trots att varugrupperna är heterogena följer HovR:s argumentering välkända linjer.

Prisavdrag utdömdes i 9 fall av 17 med följande argument:	
	antal argument
fel	8
väsentligt sämre än	1
vilseledande uppgifter	2
(kunnat upptäckas	1)
ej kunnat upptäckas	1
(S ej givits reparationsmöjlighet	1)
reklamation	4
Summa	17 (/9)
Prisavdrag utdömdes inte:	
inte fel	1
(fel	1)
inte väsentligt sämre	2
kunnat upptäckas vid undersökning	4
inte svikligt förfarande hos S	1
inte rättida reklamation	3
Summa	12 (/8)
Inalles	29 (/17)

²⁴ Se närmare kap. 5. II 21.

I jämförelse med de tidigare behandlade stora grupperna begagnade varor är det uppenbart att förhållandet mellan det enkla argumentet om "fel" och det mer utarbetade argumentet om "väsentligt fel i förhållande till vad köpeskillingen och liknande faktorer givit köparen anledning att förutsätta" är här helt annan. Det enkla felargumentet fungerar bra vid köp av nya varor. Det visar sig även att i det enda fall där "väsentlig sämre än" argumentet utnyttjats som stöd för utdömmande av prisavdrag var det fråga om köp av begagnade möbler.²⁵

Att säljaren *inte förfarit svikligt* brukades som argument mot prisavdrag i ett fall där det visade sig att de gamla silverpjäserna, som dock inte var över 100 år, inte fyllde de finska kraven om silverhalt.²⁶ Fallet var mycket speciellt.

Köparen hade sålt silverpjäserna vidare till ett högre pris. RR hade i anledning därav förkastat prisavdragsyrskadet med motiveringen att köparen inte lidit skada. HovR kom visserligen till samma slutresultat men ändrade motiveringen och konstaterade att säljaren inte förfarit svikligt. Argumentationen är misslyckad då det gäller prisavdragspåföljden.²⁷

I uppställningen finns även vissa vid första anblicken felplacerade argument. Vid motivering av prisavdrag har konstaterats att säljaren inte givits reparationsmöjlighet, ett argument som vanligtvis utnyttjas då prisavdrag inte utdöms. Det är dock närmast fråga om ett kompletteringsargument. De av köparen själv omskötta reparationsförsöken hade misslyckats. För detta svarar säljaren visserligen inte då han erbjudit sig att reparera varan, men han hade gått med på ett mindre prisavdrag.²⁸

De andra argumenten har att göra med felbedömningen. Det ena var att felet kunnat upptäckas vid undersökning av varan.

Det var fråga om ett parti mull som enligt avtalet skulle omfatta 3.000 m² men omfattade bara 936 m². Skillnaden var alltså betydlig. HovR utdömde prisavdrag och skadestånd men konstaterade under hänvisning till SKL 6:1 att köparen underlåtit sin undersökningsplikt och sålunda gjort sig skyldig till medverkan varför ersättningen skulle jämkas.²⁹

I det tredje fallet konstaterades att fel förelåg i varan fastän prisavdrag inte utdömdes. Det var fråga om den billigaste kvaliteten röd sammet.

²⁵ VH 2351/84 03.01.1985 S 84/137

²⁶ ÅH 060483 N:o 411. 1982 S 138 Ter V. 372 §

²⁷ Se närmare nedan kap 5. VI.

²⁸ ÖFH S 1980/351 N:o 819/83

²⁹ ÖFH S 84/525 N:o 871 07.06.1987, se närmare nedan kap. 4. III. 22. A.

Köparen, en näringsidkare, yrkade prisavdrag p.g.a. att tyget färgade av sig. HovR konstaterade att det inom branschen var allmänt känt att röd sammet kan färga av sig varför köparen inte ansågs ha rätt till prisavdrag.³⁰

I fallet Renés Muscle Studio fastställde HovR RR:s dom enligt vilken utdömdes prisavdrag p.g.a. dröjsmål med leverans av motionssalsredskap.³¹

d. Huspaket, byggmaterial

Gruppen behandlar köp av s.k. huspaket,³² huselement,³³ trävaror,³⁴ parkett³⁵ o.s.v. Konsumentskyddslagen reglerade uppenbarligen 7 fall, trots att i endast 3 fanns direkta hänvisningar till lagen. Ett typiskt drag för denna grupp är att prisavdragsyrkandet ofta väckts såsom genkärsmål, efter att säljaren yrkat erläggande av den resterande köpeskillingen.

Prisavdrag utdömdes i 10 fall av 15 med stöd av följande redovisade argumentation:	
fel	10
S givits reparationsmöjligheter	3
S inte givits reparationsmöjligheter	1
reklamation	<u>4</u>
	19 (/10)
Prisavdrag beviljades inte:	
inte fel	4
S inte givits reparationsmöjligheter	2
inte rättida reklamation	<u>2</u>
	8 (/5)
Summa	27 (/15)

³⁰ HH V 1978/368 N:o 337 18.06.1980

³¹ KH 1673/86 08.10.1986 S 86/241

³² 4 fall

³³ 2 fall

³⁴ 3 fall

³⁵ 3 fall

Argumentationen rörde sig kring frågan om *fel* eller inte fel, den eventuella påföljden styrdes direkt av detta. Vissa, men få, kompletteringsargument användes. De var klart färre än t.ex. i gruppen begagnade bilar.

I ett KSL:s fall där prisavdrag beviljades använde sig HovR av *till synes fel argument*, att säljaren inte givits reparationsmöjlighet. Fallet gällde färgskiftningar i parkett.³⁶ Vid närmare granskning visar det sig att reparationen skulle ha varit omfattande och uppenbarligen inneburit i KSL 5:2,2 avsedd väsentlig olägenhet för köparen.

e. Huspaket, byggmaterial samt arbete

Under rubriken har hänförts framför allt köp som förutom diverse byggmaterial även inkluderar arbete, t.ex. uppförande av s.k. huspaket.³⁶ Vissa spridda fall gäller parkett,³⁶ köksskåp³⁷ och nya fönster. I 11 fall av 14 var köparen konsument och i 5 fall tillämpades uttryckligen KSL trots att det i den här gruppen inte bara var fråga om lösöre utan även tjänster.³⁸ Typiskt för huspaketfallen var att säljaren krävde erläggande av den resterande köpeskillingen varvid köparen å sin sida yrkade prisavdrag för mer eller mindre omfattande fel såsom att golvet var ojämnt eller snett, takstegen saknades, det fanns sprickor i dörrarna O.S.V., O.S.V.

Prisavdrag utdömdes i 12 fall av 14 med följande motivering:	
fel	12
väsentligen sämre än	1
S givits reparationsmöjligheter	2
S inte " "	2 (delvis)
garanti	1 (delvis)
reklamation	3
inte reklamation	4 (3 delvis)
Summa	25 (/ 12)
Prisavdrag beviljades inte	
inte fel	2 (/ 2)

³⁶ 3 fall

³⁷ 2 fall

³⁸ Se motiveringen i *HD 1983 II 25*.

Den för utgången avgörande argumentationen var huruvida det var fråga om *fel* eller inte. Det var felbedömningen som styrde utgången.

De andra utnyttjande argumenten var eventuell reparationsmöjlighet och reklamation. Att under den grupp argument som använts för utdömmande av prisavdrag finns bristande reklamation och avsaknad av reparationsmöjlighet, får sin diffusa förklaring genom parentesens "delvis", vilket antyder att det har varit fråga om flera olika fel. Bristande reklamation eller avsaknad av reparationsmöjlighet har gällt endast vissa fel. För dessa har prisavdrag inte utdömts. För övriga fel, vilka utgjorde den huvudsakliga grunden för prisavdragsyrkandet, har avdrag utdömts.

B. Företag

Företagsgruppen är mycket heterogen. Köpen omfattar allting från små läskdryckskiosker till stora ADB-bolag. Det innebär att domsmotiveringen är "individuell" och bygger på fallens särdrag.

Det ena klart urskiljbara problemkomplexet i dessa fall är förknippat med frågan om *vad som egentligen avtalats*. Avtalen är till sin typ mycket heterogena och ompänner såväl enkla muntliga avtal som komplicerade avtalshelheter. I flere fall är det oklart vad avtalet egentligen avsetts omfatta. Omfattade köpet av caférörelsen även allt lösöre,³⁹ kioskrörelsen även frysen (enligt HovR värderad till 500 mk),⁴⁰ postförsäljningsföretagets aktier även ADB-programmens dokumentation (enligt HovR värda 400.000 mk)⁴¹ o.s.v. Är det överhuvudtaget fråga om avtalsbrott?

I t.ex. KH N:o 382/84 04041984 S 84/16 sålde S en självständig del av sitt företag. Enligt köpeavtal kom parterna bl.a. överens om samarbete och att parterna skulle sträva att styra kunder till varandra. Säljaren gick i konkurs, varigenom möjligheten att styra kunder till köparen omintetgjordes. Köparen yrkade prisavdrag.

Enligt RR, vars dom fastställdes av HovR, gick avtalet endast ut på att parterna skulle sträva att styra kunder och för dessa strävanden hade varken avtalats speciella frister eller i övrigt givits ett noggrannare innehåll. Säljaren hade inte brutit mot avtalsvillkoret, varför köparen inte hade rätt till prisavdrag.

³⁹ ÅH 220282-N:o 175 1981 S 50 Tre III § 94

⁴⁰ HH N:o 1133 06.11.1985 S 1984/287

⁴¹ HH N:o 815 28.12.1984 S 1982/859

Fallen är kanske intressantare ur avtalstolknings- än ur prisavdragsperspektiv. Då avtalet tolkats så att egendomen ingått i köpet har köparen haft rätt till prisavdrag.

Det andra svåra spørsmålet gäller en allmänna felproblematik, frågan om eventuellt *vilseledande uppgifter*. Man kan indela dem i tre olika kategorier. För det första olika typer av skulder och förbindelser,⁴² restskatter⁴³ o.s.v. som kommit fram först efter köpet. För det andra fall i vilka den köpta egendomen, såsom exempelvis restaurangutrustningen, visat sig vara förhyrd eller lånad.⁴⁴ Den tredje kategorien gäller det svåra spørsmålet om uppgifterna om omsättningens storlek. Avgörandena bygger i huvudsak på huruvida säljaren anses ha givit vilseledande uppgifter i detta avseende och huruvida köparen kan anses ha känt till felet. Om säljaren har givit vilseledande uppgifter har köparen i regel haft rätt till prisavdrag förutsatt att han inte känt till de faktiska förhållandena och inte åsidosatt sin undersökningsplikt. På samma sätt har prisavdrag utdömts då säljaren undanhållit väsentliga uppgifter som skulle ha påverkat köpet, såsom t.ex. att Alko sannolikt skulle indra restaurangens utskänkningstillstånd p.g.a. flera varningar.⁴⁵ Speciellt synes uppgifterna om omsättningens storlek vara mycket problematiska. De påverkas av flera faktorer, såsom ägarens yrkesskicklighet och företagsamhet.

I t.ex. ÅH 291085-N:o 991 1985 S 9 Tam 2 165, om köp av restaurangrörelse, utdömdes inte prisavdrag. HovR konstaterade att det inte visats att säljaren förfarit svikligt då han gav de felaktiga uppgifterna om omsättningens storlek. Köparen hade inte fordrat att få se bokföringen och bokslutet för tiden före köpslutet. HovR konstaterade vidare att en restaurangrörelses omsättning i hög grad är beroende av ägarens yrkesskicklighet och företagsamhet. Köparen hade enligt HovR inte visat "att restaurangens värde, p.g.a. att dess good will-värde hade sjunkit, vid köpslutet skulle ha varit mindre än han haft anledning att förutsätta."⁴⁶

⁴² HH N:o 979 15.01.1986 S 1983/970

⁴³ Frågan aktualiserades i RH S 84/8 N:o 1399/83 06.06.1984

⁴⁴ Se t.ex. ÅH 220485-N:o 395 1984 S 32 Häm III 246 §

⁴⁵ HH V 1979/657 N:o 576 07.10.1981

⁴⁶ Se vidare nedan kap. 5. IV. 2.

C. Aktielägenheter

a. Diverse fel i gamla aktielägenheter

Flertalet fall gällde radhus. Felen var t.ex. olika typer av fuktskador, läckande tak (speciellt då taket var platt), knarrade parkett o.s.v. Men det fanns också säregnare feltyper, såsom buller från den underliggande livsmedelsaffärens kylrum eller att telefon inte kunde installeras då husets ledningsnät redan var fullbelastat. Dessa sistnämnda fall gällde våningshus.

HovR utdömde prisavdrag i 8 fall ⁴⁷ av 13 och utnyttjade följande typ av argument:	
fel	2
väsentligt sämre än ålder osv.	2
så väsentligt fel att påverkat köpet	2
S känt till felet	6
inte kunnat upptäckas vid normal undersökning	6
reklamation	2
Summa	20 (8)
Då prisavdrag inte utdömdes var argumentationen följande:	
inte fel	1
inte väsentligt sämre än	3
inte så väsentligt fel att	2
S inte givit vilseledande uppgifter	2
inte kunnat upptäckas vid undersökning	2
Summa	10 (5)

Argumentationen skiljer sig från föregående lösöreggrupper. Det enkla felargumentet har brukats förhållandevis sällan, användbarare synes argument av typen "väsentligt sämre än lägenhetens ålder och köpeskillingen ger anledning att förutsätta" och "så väsentligt fel att det påverkat

⁴⁷ I detta material har medtagits i ett fall, ÅH 301084-N:o 1019 1984 S 36 Tku II 39 §, där HovR utdömt "prisavdrag" och i motiveringen uttryckligen stött sig på AvL § 36. Se nedan i samband med jämkningens förhållande till prisavdrag under kap 7.1.2.

köpet”. *Väsentligt sämre än*-argument är ändamålsenligt här, såsom i allmänhet vid köp av begagnade varor..

I flera fall, i vilka prisavdrag inte utdömts, bygger argumenteringen på att huset exempelvis var byggt år 1960 enligt dåtida byggnadsstandard, varför köparen bör ha räknat med slitage och vissa ”fel”. I ett fall kompletterades detta med att lägenheten enligt köpeavtalet sålts i befintligt skick. Vikt har även fästs vid felets väsentlighet i den form att en förutsättning för prisavdrag varit att felet är så väsentligt att det har påverkat köpet.⁴⁸ Den här typen av väsentlighetsargument är problematiska.⁴⁹

Att *säljaren känt till felet* har varit ett vanligt men om man utgår från det traditionella prisavdragsbegreppet i princip överflödigt argument. Att felet inte kunnat upptäckas vid normal undersökning har varit nästan ett standardargument för prisavdrag. I de två ”felplacerade” argumenten där domstolen konstaterat att felet inte kunnat upptäckas och det oaktat inte utdömt avdrag, ansågs felen oväsentliga. Det talar för att undersökningsargumentet vanligtvis har utnyttjats som kompletteringsargument.

b. Diverse fel i nya aktiellägenheter

Gruppen skiljer sig från de föregående genom att det är fråga om nya aktiellägenheter och prisavdrag yrkas av byggherren/entreprenören, d.v.s. professionella säljare och inte som i den tidigare gruppen av den tidigare ägaren som vanligtvis själv bebott lägenheten. Även här är flera av husen s.k. radhus. Också *feltyperna* är delvis desamma, bristande värmeisolering, fukt o.s.v. Men det finns även speciella feltyper, såsom att den nya lägenheten avviker från byggnadsritningarna, den är angripen av mögelsvamp, överenskomna arbeten har lämnats ogjorda o.s.v.

I två fall var det fråga om i huvudsak *estetiska fel*.

Tegelväggarna i rummen var fläckiga. De tvättades med saltsyrelösning vilket medförde alltför hög saltsyrehalt i rummen. Väggarna tvättades därefter med vatten och blev ”väsentligt fulare, (huonomman näköiset) än vad tegelväggar normalt är”. Bl.a. detta fel ansågs så väsentligt att det påverkat köpeskillingen nedsättande varför prisavdrag utdömdes.⁵⁰

⁴⁸ Problematiken ställs på sin spets då avdrag inte utdöms, se t.ex. ÖFH S 82/434 N:o 880/84 11.10.1984 som gällde buller från livsmedelsaffärens kylrum. RR, vars utslag fastställdes av HovR, konstaterade att den i fråga varande olägenheten var till den grad oväsentlig att den inte berättigade till prisavdrag.

⁴⁹ Se närmare nedan kap 5. II. 2.

⁵⁰ Cit. RR i KH N:o 1779/82 31.08.1983 S 81/200

I ett annat fall konstaterade RR efter förrättad syn att tegelväggen, som enligt köparen var slarvigt murad, gav ”ett lindrigt oestetiskt intryck”. Prisavdrag utdömdes inte då gott byggnadssätt dock iakttagits och oregelbundenheten i sömmarnas tjocklek inte innebar sådat estetiskt förfång som skulle ge rätt till ersättning.⁵¹

Prisavdrag beviljades i 6 fall av 12 med stöd av följande redovisade argument:	
fel	5
väsentligt sämre än köpeskillingen osv.	1
så väsentliga fel att	1
S känt till felet	1
felet inte kunnat upptäckas	2
S givits reparationsmöjlighet	1
S garanti	1
Summa	11 (6)
Då prisavdrag inte beviljades:	
inte fel	2
inte så väsentligt fel att	2
S avhjälp felen	3
felet kunnat upptäckas	1
Summa	8 (6)

Det rena *fel*-argumentet har använts ofta. Felets väsentlighet har beaktats då domstolen t.ex. konstaterat att felen varit *så väsentliga att de bör anses nedsätta lägenhetens värde*⁵² eller på motsvarande sätt att felet inte varit så väsentligt.

Argumentet användes i den senare versionen t.ex. då köparen läst lägenhetsbeskrivningen i köpeavtalet så att såväl tvättutrymmen som WC skulle vara försedda med golvvärme.

HovR konstaterade att säljaren är ansvarig för oklarheter i köpeavtalet, men då det inte påvisats att avsaknad av golvvärme påver-

⁵¹ HH N:o 543 31.12.1986 S 1984/1090-1095, i fallet behandlades även andra typer av fel. Slutresultatet var detsamma i såväl HovR som HD (Nro 2761 Dnr S 87/307 13.09.1988).

⁵² T.ex. den med saltsyra tvättade tegelväggen, se ovan vid föregående not.

kade lägenhetens pris nedsättande utdömdes inte prisavdrag. Även omklädningsrummets avtalade panel saknades. HovR konstaterade att ”det avtalsstridiga byggandet har inte visats inverka, i varje fall inte väsentligt, på aktiernas pris. Då det även visats att svarande gjort vissa oavtalade byggnadslösningar vilka förhöjt lägenhetens värde finner HovR att det inte visats att det skulle föreligga någon värdeskillnad mellan den lägenhet som svarande byggt och den avtalade lägenheten.”⁵³

Argumenteringen bygger på en *värdejämförelse* mellan avtalat och faktiskt skick. I argumenteringen kommer fram skillnaden mellan skadestånd och prisavdrag.⁵⁴

HovR har som argument mot utdömande av prisavdrag använt det faktum att *säljaren avhjälpfelen före målet avgjorts i HovR*.⁵⁵

c. Fel uppgifter

ca. Diverse fel uppgifter

Gruppen behandlar fel uppgifter om t.ex. husets gemensamma brasrum, vilket det visade sig att de mindre lägenheterna inte fick utnyttja, ”duschrummet” som saknade golvbrunn, fel uppgifter om eluttag för bilvärmare o.s.v. Tre fall behandlade felaktiga uppgifter om lägenhetens andel i bolagets skulder.

Prisavdrag utdömdes i 8 fall av 10 med stöd av följande argument:	
fel	2
väsentligt fel	1
S inte känt till felet	2
vilseledande uppgifter	8
felet inte kunnat upptäckas	1
Summa	14 (/10)
Mot prisavdrag har framförts:	
inte vilseledande uppgifter	2
kunnat upptäckas	1
Summa	3 (/2)

⁵³ I RR hade utdömts 4.600 mk i prisavdrag, KH N:o 999/84 05.12.1984 S 83/370.

⁵⁴ Se närmare nedan kap 6. I. 2.

⁵⁵ Se närmare nedan om värdetidpunkten kap 6. I. 3, II.4.

Det avgörande argumentet har varit huruvida *uppgifterna* varit *vilseledande*. Då säljaren givit vilseledande uppgifter om lägenheten har köparen haft rätt till prisavdrag, även om, såsom visserligen endast i två fall konstaterades, säljaren inte känt till att uppgifterna varit felaktiga. Då uppgifterna inte ansetts vara vilseledande har avdrag inte utdömts.

Frågan om vad som är vilseledande uppgifter kommer väl fram i de tre fallen om den köpta lägenhetens andel i bostadsaktiebolagets skulder. I två av fallen hade skuldandelen otvetydigt uppgivits fel med påföljd att domstolen utdömde ett prisavdrag som motsvarade den icke uppgivna skuldandelen.⁵⁶ I det tredje fallet aktualiserades även indirekt gränsen till *köparens undersökningsplikt*. Här förutsattes att köparen i bostadsaktiebolagets balansräkning och disponentsintyget korrekt kunnat sammanställa de olika uppgifterna. Då så inte var fallet hade han inte rätt till prisavdrag.⁵⁷

Felets väsentlighet har varit något problematisk i fallen. Felen för vilka prisavdrag har utdömts har ofta varit obetydliga i förhållande till köpeskillningens storlek. Det oaktat har argumentet om felets väsentlighet utnyttjats t.ex. i fallet om el-värme för bilen.⁵⁸

Före köpet hade säljaren pekat ut för köparen en täckt parkeringsplats med kontaktdosa. Den hade för köparen varit en väsentlig förutsättning för köpet. Köparen hade inte före köpet kontrollerat bolagsordningen och i köpebrevet fanns bilplatsen inte omnämnd. Köpeskillingen för hela lägenheten var 347.500 mk, avdragsyrkandet 10 % av köpeskillingen. RR utdömde 10.000 mk i prisavdrag, HovR 5.000 mk utan närmare motivering.⁵⁹ Det utdömda prisavdraget utgjorde 1,4 % av köpeskillingen.

I t.ex. fallet som gällde WC och duschrummet som visade sig sakna golvbrunn, var det utdömda prisavdraget 3.000 mk medan hela köpeskillingen var 143.000 mk, d.v.s. prisavdraget uppgick till 2 % av köpeskillingen. I domen uttalades dock ingenting om felets väsentlighet.⁶⁰

⁵⁶ ÅH 031286-N:o 1125 1986 S 121 Tre IV 271 § 09.01.1987, HH N:o 999 S 1980/788 10.03.1982

⁵⁷ HH N:o 827 30.11.1983 S 1981/1004.

⁵⁸ Se närmare nedan kap 5. II.

⁵⁹ HH N:o 389 01.07.1981 S 1980/221

⁶⁰ HH N:o 421 05.09.1984 S 1982/367

I det ena skuldandelsfallet var andelen 7.189 mk större än vad säljaren p.g.a. ett misstag uppgivit. Köpeskillingen var 350.000 mk, prisavdraget 7.189 mk, d.v.s. 2 % av köpeskillingen.⁶¹

I ett fall ålades *säljaren* och *fastighetsförmedlaren solidariskt att utge prisavdrag*. Ansvarsgrunden för fastighetsförmedlarens del byggde på *vårdslöshet*, medan säljarens ersättningsskyldighet byggde på *obehörig vinst*.⁶²

Genom en ändring av bolagsordningen hade de mindre lägenheterna fråntagits rätten att använda husets brasrum och lager. Detta framgick ur den ändrade bolagsordningen. Därtill hade en anonym person meddelat fastighetsförmedlaren om felaktigheterna i tidningsannonsern enligt vilken även de mindre lägenheterna fick disponera brasrummet.

RR hade utdömt skadestånd.

HovR konstaterade att den ansvariga bolagsmannen i fastighetsförmedlingskommanditibolaget hade genom sin vårdslöshet förorsakat köparen skada. Säljaren hade däremot inte varit medveten om de felaktiga uppgifterna men han fick genom dem obehörig nytta. Det av RR utdömda skadeståndet nedsattes och säljaren och fastighetsförmedlaren ålades att solidariskt till köparen erlagga ett visst belopp såsom prisavdrag.⁶³

cb. Fel uppgifter om m²

Problematiken om bristande m², såväl för lägenhetens som fastighets del, är ur prisavdragssynpunkt speciellt intressant i två hänseenden. Det ena gäller betydelsen av att säljaren varit omedveten om bristen. Det andra gäller metoderna för beräkning av avdraget, vilket behandlas senare i detta kapitel under punkt III. Endast 2 av samtliga 19 fall kommer från andra domstolar än Helsingfors hovrätt.

De felaktiga uppgifterna om lägenhetens areal kan ha ingått inte bara i tidningsannonser utan även i bolagsordningar och disponentsintyg och slutligen i köpebrevet. Felen har delvis sin förklaring i att lägenhetsytornas mätnormer ändrats. Enligt äldre normer ingick i arealen bl.a.

⁶¹ ÅH 031286-N:o 1125 1986 S 121 Tre IV 271 § 09.01.1987

⁶² I HH N:o 421 05.09.1984 S 1982/326 konstaterades däremot att fastighetsförmedlaren inte varit vårdslös och sålunda inte ersättningsskyldig. Endast säljaren ålades att utbetala prisavdrag.

⁶³ HH N:o 1025 30.01.1985 S 1982/1268

bärande pelare, mellanväggar och rör-, rök- och luftkanaler.⁶⁴ Säljaren har oftast inte varit medveten om bristen, utan såväl han som köparen har förlitat sig på uppgifterna i bolagsordningen och disponentsintyget. Säljaren har exempelvis i flera år erlagt ett bostadsvederlag som beräknats enligt arealuppgifterna som senare visat sig vara felaktiga. Vi har här att göra med en klassisk förborgat fel-problematik i modern tappning.

I ett typiskt fall i vilket avdrag utdömdes konstaterades att felet var väsentligt, att köparen hade fått vilseledande uppgifter om lägenhetens areal och att han haft rätt att lita på uppgifterna i bolagsordningen och disponentsintyget. Det sista argumentet torde bygga på tanken att hans undersökningsplikt är uppfylld i och med att han bekantat sig med de här handlingarna, han behöver inte själv kontrollera uppgifterna och förrätta mätningar.

Då prisavdrag inte utdömts utgår argumenteringen vanligtvis från att bristen inte varit så väsentlig att den påverkat köpet, att köparen kunnat undersöka lägenheten och att säljaren inte känt till felet.

Prisavdrag utdömdes i 13 fall av 19 med stöd av följande argumentering:	
väsentligt fel	7
så väsentligt att påverkat köpet	5
	12
S borde ha känt till felet	1
S kände inte till felet	3
vilseledande uppgifter	10
felet inte kunnat upptäckas	4
Summa	30 (/13)

⁶⁴ Exempelvis i HH N:o 54 01.06.1983 S 1981/75 framgår att arealen enligt bolagsordningen från år 1950 var 260 m², medan den enligt år 1960 förrättade mätningar var 250 m². Efter köpslutet, d.v.s. efter år 1979 förrättade mätningar enligt Rt systemet 120.22, utvisade att arealen var 242,7 m².

Avdrag utdömdes inte:	
inte så väsentligt att påverkat köpet	3
väsentligt fel	<u>1</u>
	4
S inte känt till felet	3
inte vilseledande uppgifter	1
felet borde ha kunnat upptäckas	1
K kunnat undersöka	4
sentida reklamation	2
priset motsvarar gängse pris	<u>2</u>
Summa	16 (/6)

Väsentlighetsargumentet i olika variationer har varit centralt. På basen av detta material kan man dock inte dra upp riktlinjer för exempelvis hur många procent mindre lägenheten skall vara för att felet skall anses vara så väsentligt att det ger rätt till prisavdrag. Exempelvis har en 2,8 % avvikelse kunnat anses vara så väsentlig att den påverkat köpeskillingen,⁶⁵ medan exempelvis 12 % avvikelse ansetts oväsentlig.⁶⁶ Ytterligare har 46,6 % skillnad ansetts så väsentlig att köparen själv borde ha märkt

⁶⁵ HH N:o 54 01.06.1983 S 1981/75, fallet från föregående not, i vilket lägenheten enligt bolagsordningen från år 1950 skulle vara 260 m² men såväl köparen som säljaren var medveten om att detta var fel. Enligt 1960 års mätningar var lägenheten 250 m², och enligt mätningar som förrättades efter köpslutet 7,3 m² mindre. Köparen hade själv ägt lägenheter i samma hus och varit styrelseordförande i bostadsaktiebolaget, varför han ansågs känna till att bolagsordningens uppgifter var felaktiga, men han hade enligt HovR haft rätt att förlita sig på 1960 års uppgifter. Se även 5 % differens (78 i stället för 82) i HH N:o 100 09.05.1984 S 1982/224 och 7 % (242,2 i stället för c. 260) i KH 323/86 11.06.1986 S 85/169.

⁶⁶ HH N:o 510 05.06.1985 S 1983/790. Lägenheten skulle vara c. 85 m² men var endast 76 m². HovR konstaterade att "köpeskillingen inte bestämts enligt arealen och att i saken inte visats att misstaget beträffande arealen skulle ha varit ägnat att påverka köpeskillingen förhöjande."

Se även HH N:o 266 03.04.1985 S 1983/629. Ett lagerutrymme skulle vara 16 m² men var endast 14,5 m². Bedömningen påverkades här helt klart av att det var fråga om lagerutrymme, inte bostadsutrymme. I samma köp var den sålda bostadslägenheten 9,6 % mindre än avtalat (141 m² i stället för 156 m²) vilket ansågs vara en så väsentlig skillnad att den påverkade köpeskillingen.

den.⁶⁷ På basen av detta kunde man alltså karrikerat påstå att för att ge rätt till avdrag får skillnaden inte vara för liten, men inte heller för stor. Riktlinjer för rättsligt relevanta differenser vore givetvis nyttiga, men helt exakta gränser kan knappast uppställas.⁶⁸ Såsom i många fall framgår beror felets betydelse förutom på hela lägenhetens storlek, även på andra faktorer såsom rumsindelningen, planeringen, o.s.v.

Det blir även oklart vilken betydelse förbehållet "cirka x m²" får. I fyra närmast identiska fall gjordes klara uttalanden om att c. 82 m² skall anses betyda 81,6 – 82,4 m².⁶⁹ I andra fall synes betydelsen ha blivit obestämdare.⁷⁰

Argumenteringen enligt linjen *säljaren kände till eller borde ha känt till felet*⁷¹ har använts som argument i 3 fall, i vilka avdrag utdömdes. I 3 andra fall har avdrag utdömts efter att domstolen konstaterat att säljaren inte känt till felet. I majoriteten av fallen kan man dock indirekt utläsa att prisavdraget utgår oberoende av säljarens kännedom om felet. Det är en tillräcklig förutsättning för utdömande av avdrag att de *uppgifter om arealen köparen fått har varit vilseledande*.⁷²

Domstolen har exempelvis konstaterat att "Då köparen har rätt att lita på de av säljaren givna uppgifterna om köpeobjektet, ansvarar säljaren fastän priset inte uttryckligen bestämts enligt m²".

Man kan ur flera domar utläsa att köparen normalt ansetts ha uppfyllt sin *undersökningsplikt* då han jämfört de av säljaren givna uppgifterna med bolagsordningens och disponentsintygets uppgifter. I vissa undantagsfall har domstolen dock utgått från ett krav på en aktivare undersökning. Felet har ansetts vara sådant att köparen enligt domstolens bedömning borde ha upptäckt det.⁷³

⁶⁷ HH N:o 1158 18.03.1987 S 1985/919. Enrummaren skulle vara 30 m² men var 16 m². HovR konstaterade att skillnaden var så stor att en köpare "som fäster vikt vid antalet kvadratmeter borde ha upptäckt differensen redan då han övervägde köpet. ... köparen har inte kunnat på så sätt missta sig beträffande lägenhetens storlek att det väsentligt skulle ha påverkat köpeskillingen". RR hade däremot utdömt 144.000 marks prisavdrag.

⁶⁸ Se dock nedan under kap 5. II.

⁶⁹ HH N:o 138-141 15.05.1985 S 1984/842-845

⁷⁰ Se t.ex. KH N:o 323 11.06.1986 S 85/169

⁷¹ I 1 fall konstaterades att säljaren var yrkesman inom branschen, HH N:o 100 09.05.1984 S 1982/224.

⁷² 4 av de 7 fallen gällde visserligen samma hus och behandlades på samma sätt. Det var fråga om ett nybyggt hus, i ett av fallen ägdes lägenheten ännu av byggherren, HH N:o 138 och även N:o 139, 140, 141 15.01.1985 S 1984/845, 844, 842, 843.

⁷³ Se t.ex. fallet om enrummaren i not 67. I HH N:o 246 26.06.1985 S 1983/11 framkom bl.a. att köparen haft en fastighetsförmedlare såsom hjälp.

I två fall *väcktes talan* först flera år efter köpslutet varför prisavdrag inte utdömdes.⁷⁴ I det ena hade RR utdömt avdrag bl.a. med den uttryckliga motiveringen att HD i ”ett par prejudikat från senaste tid haft den ståndpunkt att parternas misstag beträffande lägenhetens areal ger i dylika fall köparen rätt till prisavdrag”.⁷⁵

I ett fall i vilket en fastighetsförmedlare handhaft försäljningen av lägenheten dömdes *fastighetsförmedlaren och säljaren solidariskt att utge prisavdrag* åt köparen.⁷⁶

D. Fastigheter

a. Diverse fel i fastigheter

Gruppen omfattar 47 fall.⁷⁷ I den aktualiseras framför allt diverse fel i byggnaderna på fastigheten, såsom fukt och vattenskador, bristfällig värmeisolering, sprickor i husgrunden, sneda golv, diverse tjälskador o.s.v. Det var ofta fråga om flera påstådda fel, avdrag kunde utdömas för vissa, men inte för alla. Husen var i regel gamla. I endast 5 fall framgår att husen var nybyggda. För de nya husens del gällde felen framför allt ogjorda arbeten och lösningar i strid med god byggnadssed. Såsom speciella felgrupper har jag behandlat brunn-,⁷⁸ golvsvamp- och dödsur-,⁷⁹ och formaldehydfallen.⁸⁰ De ingår dock i uppställningen nedan.

Utdömt prisavdrag har vanligtvis motiverats med flera argument.

I ett typiskt fall i vilket HovR utdömt prisavdrag konstateras att t.ex. den felaktiga takkonstruktionen utgjort ett så väsentligt fel i köpeobjektet att det påverkat köpet och köpeskillningens storlek. Köparen har inte kunnat upptäcka felet vid normal undersökning av huset. Säljaren, som själv varit med om att bygga huset och bott i det i 5 år, borde ha varit medveten om felet. Köparen har sålunda, trots köpebrevets villkor om att huset säljs i befintligt skick, rätt till prisavdrag.⁸¹

⁷⁴ HH N:o 510 05.06.1985 S 1983/790, HH N:o 454 21.08.1985 S 1983/1193

⁷⁵ HH N:o 769 22.10.1986 S 1985/127

⁷⁶ HH N:o 266 03.04.1985 S 1983/629

⁷⁷ HH N:o 1025 30.01.1985 S 1982/1268

⁷⁸ 8 fall

⁷⁹ 6 fall

⁸⁰ 2 fall

⁸¹ Exemplet bygger på RH S 86/195 N:o 1799/86 28.1.1987

Motiveringen i de fall prisavdrag inte utdömts utgår vanligtvis från konstaterandet att felet inte varit så väsentligt att det påverkat köpet och att det kunnat upptäckas vid normal undersökning.

I 28 fall utdömdes prisavdrag med motiveringen:	
fel	6
väsentligen sämre än	7
så väsentligt fel att påverkat köpet	14
	27
S känt till felet	13
(S inte känt till felet	2)
S själv byggt huset	6
	19
vilseledande uppgifter	7
felet inte kunnat upptäckas	19
K inte haft undersökningsmöjlighet	1
	20
Summa	
	75 (/28)
I 19 fall utdömdes inte prisavdrag	
inte fel	2
inte väsentligen sämre än	2
inte så väsentligt fel att påverkat köpet ⁸²	12
	16
S inte känt till felet	6
S inte själv byggt huset	2
	8
inte vilseledande uppgifter	13
inte garanti	5
felet kunnat upptäckas vid normal undersökning	5
köparen haft undersökningsmöjlighet	7
	12
inte reklamation inom skälig tid	2
Summa	
	56 (/19)

Uppställningen antyder att vi här har att göra med en någon annan slags prisavdragspåföljd än vid t.ex. fel i begagande bilar eller i nya och

⁸² I ett fall i vilket prisavdrag inte utdömdes för fuktskador konstaterades att felet visserligen var så väsentligt att det påverkade köpet men då köparen vid noggrann undersökning skulle ha kunnat upptäcka felet utdömdes inte prisavdrag, ÅH 080187-N:o 1 1986 S 70 Tku I 353 §.

gamla aktielägenheter. I den senare framställningen undersöks detta närmare. När man jämför i hur många procent av fallen i en viss grupp ett visst argument brukats, framkommer klara skillnader.

Argumenteringen vid utdömt prisavdrag framställd i %:				
För prisavdrag:		bb ⁸³	n & g al ⁸⁴	fast ⁸⁵
fel		44,4	53,8	21,4
väsentligen sämre än		48,1	23,0	25,0
så väsentligt fel att påverkat K		-	30,7	50,0
Felargument	Summa	92,5	107,5	96,4
vilseledande uppgifter ⁸⁶		44,4	-	25
felet inte kunnat upptäckas		27,7	61,5	67,8
K inte haft inspektionsmöjlighet		-	-	3,7
Undersökningsplikt	Summa	27,7	61,5	71,3
S känt till felet		-	38,4	46,4
(S inte känt till felet		-	7,6	7,1)
S själv byggt		-	-	21,4
S medvetenhet om felet	Summa	-	38,4	67,8
S givits reparationsmöjlighet		11,1	7,6	-
reklamation		11,1	15,3	-
Mot prisavdrag: ⁸⁷				
inte fel		21,4	27,2	10,5
inte väsentligen sämre än		57,1	45,4	10,5
inte så väsentligt f att påverkat		-	18,1	63,1
Felargument	Summa	78,5	90,7	84,1
inte vilseledande uppgifter		39,2	18,1	68,4
K:s undersökningsplikt		32,1	18,1	63,1
S inte känt till felet		-	9,0	31,5
S inte själv byggt		-	-	10,5
S omedvetenhet	Summa	-	9,0	42,0
S avhjälp't felet		-	27,2	-
S inte haft reparationsmöjlighet		14,2	-	-
inte rättida reklamation		10,7	-	10,7
inte garanti		10,7	-	26,3

⁸³ I 27 fall om begagnade bilar beviljades prisavdrag.

⁸⁴ I 14 fall som gällde diverse fel i nya och gamla aktielägenheter beviljades prisavdrag.

⁸⁵ 28 fall om fastigheter

⁸⁶ I uppställningen har inte medtagits de egentliga "vilseledande uppgifter"-fallen. Uppställningen behandlar endast "diverse fel"-fallen.

⁸⁷ Begagnade bilar 28, aktielägenheter 11 och fastigheter 19 fall.

Felargumentet i någon version, har varit grunden för domen. Speciellt i fastighetsfallen har dock vissa kvalifikationskrav ställts på felen. Det vanligaste felargumentet har byggt på att felet varit eller inte varit *så väsentligt* att det påverkat köpet, d.v.s. själva ingåendet av köpet eller köpeskillingen storlek. Olika faktorer har påverkat felbedömningen. Att byggnaderna var *gamla*, 18 år,⁸⁸ från 40-talet,⁸⁹ 60-talet,⁹⁰ innebar att köparen måste räkna med slitage och vissa fel, att husen byggts enligt dåtida byggnadsstandard o.s.v. *Köpeskillingen* har påverkat bedömningen t.ex. så att "felet är med beaktande av köpeskillingen så oväsentligt att inte köpare som sålt fastigheten vidare" för en högre köpeskillning kunnat visa att han lidit skada.⁹¹ På motsvarande sätt påverkades felbedömningen av att "det i fråga varande egnahemshuset är relativt nytt och köpeskillingen har varit hög, varför man bör förutsätta att det inte finns fel som kräver så stora reparationer".⁹² Ibland synes en kvalitativ bedömning av felet varit av betydelse, felet i t.ex. värmesystemet har "väsentligen försvårat utnyttjande av huset för bostadsändamål".⁹³ Väsentlighetsbedömningen har kunnat baseras på "allmän erfarenhet" och på "allmän livserfarenhet".⁹⁴

Men särdraget för den här gruppen utgör de *culpaliknande bedömningarna* som ofta utnyttjats, såsom att *säljaren känt till felet* eller åtminstone *borde ha känt till felet* då han *själv* varit med om att *bygga huset*, men han har underlåtit att upplysa om felet vilket påverkat bl.a. köpet och köpeskillingen, eller att han med samma verkan *medvetet hemlighållit negativa uppgifter*. För att den traditionella prisavdragspåföljden skall kunna göras gällande är det ointressant huruvida säljaren känt till eller borde ha känt till felet. Vid utdömandet av traditionellt

⁸⁸ KH 155/86 11.06.1986 S 84/408

⁸⁹ ÅH 130384-N:o 286 1983 S 43 Pii I 655 § 25.5.1984

⁹⁰ HH N:o 54 17.04.1985 S 1983/695

⁹¹ ÅH 280886-N:o 731 1986 S 21 Tku I 1635 § 10.10.1986 och vidare t.ex. KH N:o 577/85 12.06.1985 S 84/229, även liknande argumentering om att köparen vid vidareförsäljning sålt fastigheten för ett högre pris och inte lidit någon förlust, t.ex. HH N:o 886 03.12.1986 S 1985/400, "Det har därtill konstaterats att kärande vid fastighetsköpet inte kunnat lida någon som helst förlust".

⁹² ÅH 100486-N:o 348 1985 S 105 Tku I 642 § 30.5.1986

⁹³ Se t.ex. ÅH 130384-N:o 268 1983 S 43 Pii I 655 §, VH II/366 24.06.1982 S 81/116. Se närmare den noggrannare genomgången nedan kap 5. II.

⁹⁴ T.ex. ÅH 080187-N:o 1 1986 S 70 Tku I 353 § 06.03.1987, köpeskillingen uppgick till 420.000 mk, det yrkade avdraget uppgick till 16.401 mk. Avdragsyrkandet förkastades. Felet gällde enligt köparen det alltför fuktiga och kalla lagerutrymmet under egnahemshuset. Köparen reparerade golvet och väggarna och yrkade ersättning för kostnaderna. Se även ÅH 130384-N:o 268 föregående not.

prisavdrag har den här typen av argumentation varit överflödig.⁹⁵

De culpaliknande bedömningarna har inte enbart utnyttjats som "överflödiga" argument till stöd för utdömandet av prisavdrag, utan även så att *avsaknaden av culpa* lett till att *prisavdrag inte* utdömts trots uppenbara fel i köpeobjektet.

Exempelvis hade grundreparationen utförts felaktigt, vilket lett till att röta spritt sig i huset. Köparen yrkade ersättning för reparationskostnaderna såsom prisavdrag och skadestånd.

HovR konstaterade att mannen som även själv deltagit i reparationsarbetena, har varit medveten om det felaktiga reparations sättet men underlåtit att upplysa om det. "Däremot har det inte visats att hustrun, som visserligen bör anses ha varit medveten om byggnadssättet, skulle ha förstått eller bort förstå" att det felaktiga byggnadssättet i framtiden kunde leda till skador på huset och att hustrun "genom sin underlåtenhet att informera om byggnadssättet skulle genom sitt culpösa beteende ha förorsakat skada". Hovrätten ålade endast mannen att erlagga "ersättning". Därigenom ändrades RR:s utslag, enligt vilket köparen inte skulle få någon ersättning, då säljarna inte orsakat skadan uppsåtligt eller genom sin vårdslöshet.⁹⁶

I ett annat fall yrkade köparen prisnedsättning för reparationskostnaderna, vilka enligt honom skulle uppgå till minst 50.000 mk. Huset hade visat sig vara fuktskadat, vilket framgick i samband med reparationsarbeten. UR, vars dom fastställdes av HovR, konstaterade att det inte visats att köparen varit medveten om felen, varför yrkandet förkastades.⁹⁷

Liknande argumentering utnyttjade hovrätten i ett annat fall, köparna "har inte ens påstått att säljarna känt till eller borde ha känt till"⁹⁸ att golvkonstruktionen inte överensstämde med byggnadsritningarna, vilket vid reparation lett till diverse skador.⁹⁹

Köparens *undersökningsplikt* får här, såsom redan i aktielägenhetsfallen, en stor betydelse. Detta gäller speciellt de fall i vilka prisavdrag inte utdömts. Det har exempelvis konstaterats att köparen har haft möjlighet att inspektera byggnaden och att felet enligt domstolen har varit av det

⁹⁵ Se närmare nedan kap 5. IV.

⁹⁶ ÅH 021282-N:o 1054 1982 S 5 Veh 1 86 § 31.12.1982

⁹⁷ ÅH 280982-N:o 754 1982 S 2 Veh 3 160 §

⁹⁸ Se även den liknande motiveringen i t.ex. RH S 81/153 N:o 1109/81 19.3.1982.

⁹⁹ ÅH 301181-N:o 1103 1981 S 24 Pii 1 114 § 31.12.1981

slag att det kunnat upptäckas vid normal inspektion.¹⁰⁰ I vissa fall har domstolen även fäst uppmärksamhet vid att köparen varit yrkesman och sålunda innehaft särskilda kunskaper exempelvis om de ofta förekommande problemen med platta yttertak i Norden.¹⁰¹

Vissa speciella felgrupper har förekommit i materialet. En sådan är *brunnnsfallen*. Vattnet i fastighetens brunn har varit otillräckligt eller till sin kvalitet undermåligt. Det finns 9 brunnnsfall från den aktuella perioden.¹⁰² Prisavdrag beviljades endast i 1 fall, skadestånd i 2. Argumenten mot prisavdrag byggde i huvudsak på att felet inte var så väsentligt att det påverkade köpet och att köparen haft undersökningsmöjlighet.¹⁰³ Därtill utnyttjades argument som att det kommunala vattenledningsnätet sträckte sig till granntomten och vattnet i varje fall gick att använda för trädgårdsbevattning,¹⁰⁴ säljaren inte garanterat att brunnsvattnet var gott dricksvatten¹⁰⁵ och att köparen känt till felet.¹⁰⁶ Materialet antyder även att domstolen haft vissa svårigheter att finna rätt påföljdstyp. I ett fall kallades den ersättning säljaren skulle betala för ”återbetalning av köpeskillingen” medan den ersättning fastighetsförmedlaren skulle erlägga benämndes skadestånd.¹⁰⁷

De s.k. *dödsur- och golvsvampsfallen* var 6 till antalet, i 1 skedde förlikning, i 3 utdömdes prisavdrag, medan i de resterande 2 inte utgick ersättning. Endast i ett av fallen i vilka prisavdrag utdömdes var det frågan om klassiskt förborgat fel i den mening att säljaren inte känt till att huset var angripet av golvsvamp.

¹⁰⁰ I ÅH 170283-N:o 196 1982 S 32 Pir I 600 § 31.03.1983 konstaterades att köparen bebott huset redan två veckor före köpslutet och att huset ungefär motsvarade det skick som köparen kunnat räkna med.

¹⁰¹ Se t.ex. RH S 81/153 1109/81 19.03.1982 och liknande motivering av RR i ÅH 210486-o 393 1985 S 72 Por IV 384 § 11.6.1986.

¹⁰² Alla brunnnsfall har hänförts till denna grupp, även de som kunde ha hört hemma under diverse feluppgifter. Av en eller annan anledning ingår inte i materialet *HD 1987:54*.

¹⁰³ 4 fall

¹⁰⁴ Se t.ex. ÅH 240387-N:o 350 1968 S 16 Toi I 4 § 8.5.1987, ÅH 240485-N:o 405 1984 S 71 Pii I 414 § 14.6.1985

¹⁰⁵ Se fallet ovan ÅH 240387-N:o 350. HovR konstaterade att om inte säljaren särskilt försäkrat att den sålda fastigheten är felfri, har köparen inte rätt till prisavdrag p.g.a. fel i fastigheten, förutsatt att felet inte är väsentligt. Köparen har inte heller rätt till avdrag om han haft skäl att misstänka att köpeobjektet varit behäftat med fel.

¹⁰⁶ ÅH 210486-N:o 393 1985 S 72 Por IV 384 §

¹⁰⁷ HH N:o 723 05.11.1986 S 1985/150. Enligt den av fastighetsförmedlaren upprättade försäljningsbroschyren hade fastigheten gott dricksvatten. Fallet gick vidare till HD. I *HD 1988:64* utgick inte ersättning för brunnsvattnet då vattnet enligt prov som tagits före köpslutet varit drickbart. Vattenkvaliteten hade förändrats efter köpslutet. Se närmare nedan t.ex. kap 6. I. 32.

I två fall yrkade köparna prisavdrag p.g.a. att rumsluften innehöll alltför höga halter *formaldehyd* och sålunda var hälsovådlig. Orsaken till detta var enligt köparen spånskivorna som använts inne i rummen. Båda fallen är från den tid då formaldehydproblematiken var ny och oväntad. I ingetdera fall beviljades avdrag. I båda fallen finns antydningar om culpalknande bedömningar.

I det ena konstaterades att säljaren till last inte ens kunde räknas culpös underlåtenhet att uppfylla sin upplysningsplikt, byggnads-sättet motsvarade dåtida god byggnadssed.¹⁰⁸

I det andra fallet, som var något nyare, hade spånskivorna inte ytbehandlats, vilket enligt HovR stred mot god byggnadssed. P.g.a. denna underlåtenhet frigjordes formaldehyd. På säljarens försorg målades samtliga skivor med reaktiv färg varefter formaldehydhalten endast i ett rum överskred givna normer.

HovR konstaterade bl.a. att formaldehyd kan tillföras rumsluften även från andra källor än spånskivor. ”I målet har inte visats att formaldehydhalten i rum n:o 4, som överskred medicinalstyrelsens direktiv, skulle enbart ha berott på S ovan beskrivna underlåtenhet” som senare avhjälpes.¹⁰⁹

b. Fel uppgifter

ba. Diverse fel uppgifter

De felaktiga uppgifterna gällde framför allt specifika uppgifter om bostadshuset på fastigheten, exempelvis felaktigt uppgivet byggnadsår, omfattningen av grundreparationer, antalet rum, o.s.v.¹¹⁰ Endast i 4 fall var det fråga om själva marken och skogen utan byggnader, det visade sig exempelvis att skogen var fredad, belastades av ett skogsförbättringslån, tomten blev i kläm mellan två vägar eller den för fritidsbruk köpta fastigheten hade bara faktisk bruksrätt, inte servitutsrätt, till stranden. I 7 fall yrkade säljaren att köparen skulle erlagga den resterande delen av köpeskillingen och avdragsyrkandet hade väckts i samband med detta.

¹⁰⁸ RR:s utslag fastställt av HovR, RH S 84/442 1664/85 13.11.1985, se närmare nedan kap 5. III. 1.

¹⁰⁹ VH 1804/86 09.10.1986 S 85 1426

¹¹⁰ Fallen skiljer sig från den större gruppen diverse fel i fastigheter genom att det inte är fråga om abstrakta kvalitetsfel i fastigheten utan att fastigheten inte överensstämmer med vad som överenskommits. Gränsdragningen är svår och inexact.

I 5 fall av 15 utdömdes prisavdrag med följande argument:	
så väsentligt fel att påverkat	5
vilseledande uppgifter	5
felet inte kunnat upptäckas	3
S känt till felet	3
S inte känt till felet	1
Summa	17 (/5)
Argumenten mot prisavdrag var följande:	
inte fel	1
inte så väsentligt fel att	3
inte vilseledande uppgifter	4
felet kunnat upptäckas vid normal und.	7
K kunnat undersöka köpeobjektet	2
S inte känt till felet	3
Summa	20 (/10)

Bland dessa avgöranden finns vissa för fastighetsfallen typiska ”*säljaren känt / inte känt till felet*”-argument. I 3 av 5 fall i vilka prisavdrag utdömdes, motiverades utslaget bl.a. med att säljaren varit medveten om de felaktiga uppgifterna.

”Säljaren kände / eller kände inte till” tillmättes stor betydelse exempelvis i de fyra fall som behandlade fel uppgifter om *byggnadsår*.¹¹¹ I två utdömdes prisavdrag med stöd av argumenten att säljaren kände eller borde ha känt till att de givna uppgifterna var felaktiga och att felet var så väsentligt att det påverkade köpeskillingen.

Då avdragsyrkande förkastades var argumenteringen antingen den motsatta eller att såsom byggnadsår skall anses det år slutinspektionen skett.

Den centrala problematiken för den här gruppen ligger dock inte bara här, utan även i förhållandet mellan *säljarens* uppgifter framför allt hans *upplysningsplikt* och *köparens undersökningsplikt*. Huvudargumentet

¹¹¹ HH N:o 20 13.03.1985 S 1983/293, ÅH 221082-N:o 858 1982 S 13 Pir 1 58 § 03.12.1982, ÅH 071186-N:o 1046 Pir 1 127 § 28.11.1986, ÅH 130982-N:o 685 1982 S 13 Pii 1 493 § 19.11.1982.

mot prisavdrag har varit att köparen vid normal undersökning borde ha kunnat upptäcka felet. Domstolarna synes ställa stränga krav på köparens undersökningsplikt, vilket kan belysas t.ex. med följande fall.

Konflikten aktualiserades exempelvis då köparen trodde sig ha köpt ett egnahemshus som omfattade 4 rum, kök, bastu o.s.v. Senare framgick att ett av rummen egentligen var ett lagerrum och inte lämpligt för bostadsändamål. Vid köpslutet hade lagerrummet varit inrett såsom ett bostadsrum.

UR, vars dom fastställdes av HovR, konstaterade att köparna bott i huset redan 1 vecka före köpslutet och att köparna haft undersökningsplikt och -möjlighet. Avdragsyrkandet förkastades.¹¹²

Liknande blev resultatet i det s.k. uteserveringsfallet.

En fastighet på vilken bedrivits uteservering köptes för samma ändamål, enligt köpebrevets villkor utan lösöre och byggnader. Efter köpslutet visade det sig att staketen och byggnadskonstruktionerna ägdes av tredje man.

RR, vars dom fastställdes av HovR, konstaterade att köparen hade bort noggrannare informera sig om vem som ägde byggnadskonstruktionerna.¹¹³

bb. Fel uppgifter om arealen

Problematiken om bristande m² är här, såsom vid aktielägenheter, speciellt intressant i två hänseenden. Har domstolen ansett att säljaren skall vara medveten om "felet" för att avdrag skall utdömas och vilket beräkningssätt har tillämpats vid fastställande av eventuellt prisavdrag? Fastighetsfallen synes skilja sig markant från aktielägenhetsfallen genom att prisavdrag beviljats blott i 26,3 % av fallen mot aktielägenheternas 68,4 %.¹¹⁴

Största delen av fastighetsfallen gäller outbrutna områden.¹¹⁵ Efter

¹¹² ÅH 150384-N:o 284 1983 S 37 Pii 1. Se vidare kap 5. III. 12., 22.

¹¹³ RH S 86/249 121/87 04.03.1987. Se även t.ex. ÖFH S 1982/559 N:o 201/84 15.03.1984 om den fredade skogen kap 5. III. 22. VI.

¹¹⁴ Om tänkbara förklaringar se nedan kap 5. II. 22.

¹¹⁵ Av samtliga fall gällde 10 outbrutna områden, 3 fastigheter från vilka tidigare sålts outbrutna områden, 2 gällde nya vägar, 2 i jordregistret felaktigt antecknad areal, 1 mantalsandelar. De resterande fallen behandlade huvudsakligen oklarheter om vad som egentligen sålts.

styckningen har framgått att området är mindre än vad som uppgivits i samband med köpet. Exempelvis har en vacker havsudde sålts såsom c. 2 ha. Före köpslutet har köparen och säljaren besökt området tillsammans och gått upp gränserna. Efter köpslutet visar det sig att arealen endast är 1,69 ha. Köparen kräver ersättning för den bristande arealen. Förenklat synes frågeställningen bli huruvida köparen avsett att köpa en viss havsudde eller ett c. 2 ha stort område?

Domarna har oftast varit korta och enkla till sin formulering. Då prisavdrag utdömts har motiveringen i regel byggt på att säljaren visste eller borde ha varit medveten om bristen och att bristen var så väsentlig att den påverkat köpet. Därtill har kunnat konstateras att köparen inte kunnat upptäcka felet då han tillsammans med säljaren besökt området och gått upp dess gränser.

Argumenteringen mot prisavdrag utgår i regel från motsvarande konstruktion, köparen har kunnat undersöka området, säljaren har inte känt till bristen och den har inte varit så väsentligt att det påverkat köpet.

Prisavdrag har utdömts i 5 fall av 19 med stöd av följande argument:	
så väsentligt fel att påverkat köpet	5
väsentligt fel	1
vilseledande uppgifter	1
felet inte kunnat upptäckas	3
S kände till eller borde ha känt till felet	5
Summa	15 (5)
Argumenten mot prisavdrag:	
inte så väsentligt fel att påverkat köpet	8
inte väsentligt fel	2
inte vilseledande uppgifter	3
inte garanti	3
K kunnat undersöka	7
S inte känt eller borde ha känt till felet	5
Summa	28 (14)

Väsentlighetsargumentet i formen *så väsentligt* fel att påverkat köpet har varit en av de grundläggande utgångspunkterna i argumentationen. Sådär långt uppvisar fallen enhetlighet, men när man ställer frågan hur

stor procentuell differens är rättsligt relevant får man inte enhetliga svar. Exempelvis har 14 % differens kunnat anses så väsentlig att den påverkat köpet,¹¹⁶ medan 12,7 % differens med avseende å hela köpet ansetts betydelselös,¹¹⁷ likaså har 22,4 % differens betecknats som oväsentlig med avseende å ingående av köpet och köpeskillings storlek¹¹⁸ och till och med 60 % differens.¹¹⁹ Exakta gränser kan givetvis inte uppställas, men fastare riktlinjer vore behändiga. Ur fallen framgår att bedömningen påverkats av flera faktorer, såsom bruksändamålet,¹²⁰ eventuella byggnader på området,¹²¹ köpebrevets formulering enligt vilken exempelvis köparen inte *garanterat* att fastighetens areal motsvarat det uppgivna¹²² och enligt vilken det inte framgått att köpeskillingen fastställts i förhållande till arealen.¹²³ Argumenten att parterna tillsammans gått upp gränserna och att säljaren inte känt till felet, har ofta använts i samband med de procentuellt större differenserna som sålunda

¹¹⁶ ÅH 030585-N:o 438 1985 S 5 Tam 2 49 § 14.6.1985, 700 m² av 5.000 m².

¹¹⁷ ÅH 180584-N:o 511 1984 S 13 Pii 1 1317 § S 83/316 31.8. 1984, 1010 av 7900 m², i målet hade visats att jordregistrets uppgifter kan vara felaktiga. Avgörandet torde ha påverkats av att på fastigheten även fanns byggnader. Ett redovisat argument i domen är att säljaren inte känt till felet.

¹¹⁸ HH V 1979/61 N:o 692 15.10.1980, skulle vara c. 2,5 ha, var 1,94 ha. I UR:s utslag, som fastställdes av HovR, konstaterades bl.a. att säljaren inte särskilt *garanterat* att fastigheten var c. 2,5 ha.

¹¹⁹ ÖFH V 1978/254 N:o 359/80 13.11.1980. C. 1 ha visade sig vara 0,4 ha. UR hade utdömt ersättning med motiveringen att säljaren fått *obehörig vinst* på köparens bekostnad. I hovrätten kom en ledamot till samma slutsats som UR och utdömde prisavdrag bl.a. med motiveringen att den felaktiga uppgiften väsentligt påverkat köpeskillingen och att säljaren borde ha haft ungefärlig uppfattning om arealen.

Majoriteten konstaterade att det outbrutna områdets gränser utmärktes i köparens närvaro och att det inte ens påståtts att styckningen förrättats i strid med detta. Ur handlingarna framgår att på området även fanns byggnader.

¹²⁰ T.ex. i 22,4 % fallet, se även ÅH 220882-N:o 270 1981 S 1 Par 1 41 § i vilket differensen var 21,25 %, konstaterades att köparen inte väsentligt misstagit sig, arealen hade inte varit bestämmande vid fastställande av köpeskillings storlek och att i köpebrevet inte intagits villkor enligt vilket köpeskillingen skulle bestämmas enligt arealen.

¹²¹ Se t.ex. ÅH 030584-N:o 511 1984 S 13 Pii 1317S 83/361 31.8.1984 och VH I/937 3.2.1983 S 82/76.

¹²² I ÖFH S 85/403 N:o 311 19.2.1987 i vilket UR:s dom fastställdes, konstaterades att arealen skulle vara c. 12 ha, säljaren inte *garanterat* arealen och att i köpebrevet hade gjorts förbehållet att köparna har "besett området och godkänt det sådant det vid köpetillfället är". Se även HH V 1979/61 N:o 695 15.10.1980.

I ÅH 220382-N:o 270 1981 S 1 Par 1 28.5.1982 konstaterades att köpebrevet inte innehöll "villkor att en proportionell del av köpeskillingen skulle återbetalas i det fall att den verkliga arealen skulle understiga den i köpebrevet antecknade".

¹²³ Se t.ex. HH N:o 978 18.02.1987 S 1985/23, VH I/937 3.2.1983 S 82/76, ÅH 220382-N:o 270 1981 S 1 Par 1 41 § 28.5.1982.

ansetts vara oväsentliga.¹²⁴

Argumentering utgående från huruvida *säljaren känt till eller borde ha känt till* felet har varit betydelsefull och ger fastighetsfallen sitt särdrag. I samtliga fall i vilka avdrag utdömdes, byggde domstolen sitt utslag bl.a. på säljarens verkliga eller förutsatta medvetenhet om felet. Domstolen kunde t.ex. konstatera att säljaren ägt fastigheten i 20 år och borde ha varit medveten om arealen,¹²⁵ eller att säljaren visserligen inte avsiktligt *vilselett* köparen, men att han borde ha varit medveten om bristen,¹²⁶ eller att då det outbrutna området styckats till självständig lägenhet och antecknats i jordregistret före försäljningen bör säljaren ha vara medveten den faktiska arealen.¹²⁷ På motsvarande sett har det att säljaren inte känt till eller inte borde ha känt till differensen ofta framhållits av domstolen då avdrag inte utdömts.¹²⁸

Köparens *undersökningsplikt* och möjlighet att upptäcka felet får stor vikt i denna grupp. Domstolen kunde t.ex. konstatera att köparen och säljaren tillsammans gått upp gränserna och att parterna haft samma möjlighet att bilda sig en uppfattning om områdets areal,¹²⁹ eller att säljaren ett flertal gånger besökt lägenheten,¹³⁰ eller att säljaren inte ens strävat till att kontrollera arealen¹³¹ eller att om arealen hade varit relevant hade köparen bort kontrollera betydelsen av uppgifterna om mantalsandelar.¹³² Undersökningsplikten blir sträng.

I ett speciellt fall visade det sig efter köpslutet att en del av fastigheten, 1.826 av 2.486 m² skulle bli allmän väg. Köparen krävde prisavdrag av såväl *fastighetsförmedlaren som säljaren*. RR dömde dessa båda att erlagga 11.520 mk såsom prisavdrag.

HovR konstaterade bl.a. att köparen flere gånger inspekterat området och byggnaderna, bekantat sig med jordregisterutdraget

¹²⁴ Så exempelvis i 60, 22,4 och 12,7 % fallen

¹²⁵ T.ex. ÖFH S 1981/170 N:o 322/83 21.4.1983 och ÖFH S 1983/527. N:o 2368/85 27.2.1986.

¹²⁶ KH 1666/85 06.11.1985 S 84/428

¹²⁷ KH 1182/81 18.11.1981 S 79/639

¹²⁸ I t.ex. HH V 1979/61 N:o 692 15.10.1980 konstaterades att det inte visats att säljaren mot bättre vetande skulle ha meddelat en större areal och i ÖFH S 1983/527 N:o 2368/85 27.2.1986 och ÖFH S 85/170 N:o 1716 4.12.1986 att säljaren inte avsiktligt *vilselett* köparen. I VH V 670 4.11.1982 S 81/253 konstaterades att säljaren inte *vilselett* köparen beträffande *köpeskillingen*.

¹²⁹ Se t.ex. HH V 1979/61 N:o 692 15.10.1980, se även VH V 670 4.11.1982 S 81/253, ÖFH V 1978/254 N:o 359/80 13.11.1980, ÖFH S 1980/32 1.27.1983.

¹³⁰ T.ex. HH N:o 978 18.02.1987 S 1985/23

¹³¹ T.ex. ÖFH S 85/170 1716 4.12.1986

¹³² VH 1/937 3.2.1983 S 82/76

och att området köpts för bostadsändamål. Då vid vägförrättningen en ersättning om 24.370 mk bestämts att utgå för den i fråga varande fastighetens del, hade köparen trots arealdifferensen inte rätt till prisavdrag.¹³³

E. Legorätt

Problematiken i de 9 legorättsfall som ingår i materialet är långt densamma som i fastighetsfallen. Det är fråga om diverse fel i egnahemshuset på tomten. Domstolens argumentation följer fastighetsfallen. De vanligaste argumenten utgår från att säljaren känt eller inte känt till felet och att köparen kunnat eller inte kunnat upptäcka felet vid normal inspektion.

I ett speciellare fall hade köparna köpt tomtlegorätten jämte två bostadsbyggnader. Efter köpslutet visade det sig att den ena bostadsbyggnaden uppförts utan vederbörligt tillstånd. RR, vars dom fastställdes av HovR, konstaterade att köparen misstagit sig så väsentligt att han uppenbarligen inte skulle ha ingått köpet om han varit medveten om de rätta förhållandena. Då köparen sedermera fått vederbörligt ändringstillstånd beträffande byggnaden utdömdes ett skäligen funnet belopp såsom *skadestånd motsvarande prisavdrag*.¹³⁴

2. Sammanfattning

Domstolsmaterialet är omfattande men givande ur flera aspekter. Det utnyttjas i de kommande kapitlen på olika sätt. Här vill jag endast peka på vissa trender i materialet.

Domstolen har genomgående redovisat vissa få argumenttyper som motivering för eller mot prisavdrag. Samma standardiserade argument har återkommit. De har byggt framför allt på olika varianter av felargumentet med vikt på felets väsentlighet men också på säljarens upplysningsplikt och på "bristande reklamation" och säljarens avhjälpningsrätt. Därtill används argumentering kring säljarens eventuella kännedom om felet och hans garanti samt prisets oskälighet.

Vissa argumenttyper synes höra ihop med vissa typer av köp. Det har bildats ett urskiljbart mönster. Varianter av argumentering kring felets väsentlighet synes höra ihop med köp av begagnade köpeobjekt, såväl

¹³³ ÅH 230586-N:o 533 1985 S 24 Tam 2 697 § 15.8.1986

¹³⁴ ÅH 190386-N:o 299 1985 S 107 Tku I 654 §

bilar och arbetsmaskiner som bostäder, oberoende av huruvida det är fråga om aktielägenheter eller fastigheter. Om säljaren känt eller borde ha känt till felet är för det typiska lösöreköpet ett ovanligare argument än vid bostadsköpen. Detta har för fastigheternas del sin uppenbara förklaring i att prisavdraget i fastighetsrätten varit en tämligen oprofile-rad påföljd ännu under början av den aktuella perioden 1980 – 30.5.1987. Det är även i bostadsfallen undersökningsargumentet fått sin största relevans.

I gruppen begagnade bilar har i viss mån kunna testas KSL:s ”nya” påföljdssystem med uttryckliga stadganden om prisavdrag och två typer av skadestånd mot de ”vanliga” köpen. Skillnaderna är få. Argumenteringen i konsumentköp för eller mot prisavdrag följde långt samma linjer som vid ”vanliga” köp med undantaget att köparens undersökningsplikt blir accentuerad då han som konsument köper en begagnad bil av en annan konsument. Det visade sig inte heller vara ”lättare” att få eventuellt avdrag och avdragen var inte heller märkbart högre vid konsumentköp än vid vanliga köp.

III. BERÄKNINGSMETODERNA

1. De redovisade metoderna för avdragsberäkningen

11. Olika grupper

A. Lösöre

a. Begagnade bilar

Hovrätterna utdömde prisavdrag i 27 fall. Av dem var 20 KSL:s fall. Den gamla regeln att yrkade belopp i regel nedsätts gäller även här.¹³⁵ Domstolens motivering av prisavdragets beräkning är knapp. Den vanligaste formuleringen är kort ”skäligt funnet prisavdrag”. Prisavdragsbeloppet har även kunnat fastställas i relation till reparationskostnader eller till skillnaden mellan bilens pris och uppskattade värde vid försäljningstillfället. Följande uppställning kan göras på basen av HovR:s redovisade beräkningsmotiveringar.

¹³⁵ Se ovan om konsumentfallen kap 3. IV. och V. och kap 4. II.

	KSL	icke KSL	inalles
skäligt funnet avdrag	8	6	14
= reparationskostnaderna	4	1	5
mindre än rep.kostnaderna	2		2
uppskattat värde vid försäljningstillfället (v.f.t.)	4		4
yrkat avdrag	1		1
framgår inte	3	1	4
Summa	22 (/20)	8 (/7)	30 (/27)

Såsom ur uppställningen framgår har i 3 fall redovisats två motiveringar, exempelvis har bilens värde vid försäljningen angivits som utgångspunkt vid fastställande av s.k. skäligt avdrag.

Motiveringen ”*skäligt funnet prisavdrag*” ger ringa information om hur prisavdraget beräknats. Vissa allmänna iakttagelser kan man dock göra. De utdömda beloppen har regelmässigt varit små och jämna belopp, alla utom ett var 4.000 mk eller mindre, d.v.s. de skäliga beloppen var klart mindre än medianen av samtliga utdömda avdrag. Vid en jämförelse mellan yrkat och utdömt avdrag, kunde man försiktigt påstå att ett ”skäligt prisavdrag” är förhållandevis mindre än ett prisavdrag som uträknats med hjälp av andra kriterier.¹³⁶ Omvänt kunde man påstå att för högre belopp används nog annare kriterier.

Att de närmare grunderna för ”skäligt prisavdrag” inte redovisats i domarna betyder givetvis inte att sådana inte funnits. Men faktum kvarstår att de inte öppet redovisats. I ett fall visade sig skäligt avdrag motsvara hälften av yrkade *reparationskostnader*. I ett annat konstaterades att utgångspunkten vid bestämmande av avdragets storlek inte kan vara reparationskostnaderna, då bilen genom reparationen försatts i bättre skick än vad dess pris och ålder gav anledning att räkna med. Avdraget bestämdes till något mer än hälften av reparationskostnaderna.¹³⁷ Samma tankegångar kan man anta att ligger bakom ett tredje fall i vilket avdraget något översteg hälften av reparationskostnaderna.¹³⁸ I ett fjärde fall motsvarade skäligt avdrag den av kkn rekommenderade

¹³⁶ I dessa fall var medianen av yrkandena 7.500 mk medan den i samtliga fall i vilka avdrag utdömdes var 6.500 mk. Medianen av utdömt prisavdrag var i båda fallen 4.000 mk.

¹³⁷ Jämf 7.551 mk med 4.000 mk

¹³⁸ Jämf 5.590 mk och 4.000 mk

ersättningen. Från den vid första påseende stora gruppen skäligt funnet avdrag kunde man vid närmare granskning överföra vissa till de kostnadsrelaterade grupperna. Jag har emellertid inte här gjort det då skälighetsmomentet som framkommer i bl.a. den kraftiga nedskärningen är påfallande stort.

Reparationskostnadernas roll vid bestämmande av prisavdragets belopp är intressant. För det första är det uppenbart att reparationskostnaderna i vissa fall påverkat storleken av "skäligt avdrag". Men reparationskostnadernas betydelse stannar inte vid detta. I 5 fall motsvarade utdömt avdrag direkt reparationskostnaderna, 4 av dem var KSL-fall. Om man till detta tillägger de 2 fall där utdömt avdrag något understeg i domen redovisade reparationkostnader och de 3 fall där "skäligt prisavdrag" på liknande sätt bestämts i relation till reparationskostnaderna framträder det kostnadsrelaterade beräkningssättets betydelse.

I vissa reparationskostnadsfall uttrycktes bundenheten till kostnaderna direkt, exempelvis genom att domstolen konstaterade att kärke "med stöd av KSL 5:2 har rätt att såsom nedsättning av priset erhålla de av RR utdömda kostnaderna för att försätta bilen i besiktningsbart skick 2.000 mk" eller att kärke har "rätt att tillgodoräkna sig reparationskostnaderna 4.508,70 mk såsom prisavdrag". I andra fall konstaterades t.ex. att reparationskostnaderna uppgick till 6.362 mk varefter detta belopp utdömdes såsom prisavdrag.

När reparationskostnader ersätts som prisavdrag bör man ställa följande fråga: Är det prisavdrag i traditionell mening eller är det fråga om skadestånd? Spörsmålet är speciellt intressant genom att KSL med sitt nya system täcker flertalet fall och hade möjliggjort ersättande av reparationskostnaderna såsom skadestånd.

Enligt KSL 5:9 är reparationskostnader typiska skadeståndsposter. Ersättningsföresättningar för det snävare skadeståndet är desamma som vid prisavdrag i den mening att det inte krävs culpa eller liknande grunder. Det innebär bl.a. att bevisningen och domsmotiveringen i detta avseende inte blir mer komplicerad än vid prisavdrag.¹³⁹ Grundidén vid ersättningsberäkningen är dock en helt annan vid prisavdrag, som bygger på en relativ beräkningsmetod, än vid skadestånd. Skillnaderna i beräkningsmetoderna kan låta mer teoretiska än praktiska. Betydelsen av skillnaderna mellan beräkningsmetoderna behandlas närmare nedan i kapitel 6.

¹³⁹ Se närmare ovan kap 2. II. 21.

I fyra fall utgjorde *bilens uppskattade värde vid försäljningstillfället* utgångspunkten vid bestämmandet av prisavdragets storlek. Några av fallen var s.k. årsmodellfall i vilka priset jämfördes med priset på motsvarande bilar.¹⁴⁰ Värderingen av bilen är givetvis inte en enkel uppgift för domstolen. Ibland har utlåtanden av värderingsman utnyttjats, t.ex. i ett fall framgår att bilen värderats av Tammerfors handelskammares inspektör. I fallen ersattes i regel direkt differensen mellan pris och värde i felaktigt skick.

I de resterande HovR:s domarna framgår inte principerna för bestämmande av prisavdragets storlek.

b. Diverse maskiner

Prisavdrag utdömdes i 8 fall av 18.

Följande uppställning belyser beräkningsmetoderna.	
= reparationskostnaderna	4
mindre än reparationskostnaderna	1
maskinens uppskattade värde	2
framgår inte	1
Summa	8

Reparationskostnaderna spelade en avgörande roll vid bestämmande av avdragets storlek, ofta direkt så att avdraget motsvarade reparationskostnaderna.

Exempelvis yrkade köparen i ett fall skadestånd eller prisavdrag 30.000 mk för diverse fel i en svarv. Säljaren hade försäkrat att den begagnade svarven var funktionsduglig. Köparen var inte i tillfälle att undersöka svarven. RR, vars dom fastställdes av HovR, ålade säljaren att såsom prisnedsättning ersätta de av reparationen föranledda kostnaderna.¹⁴¹

I ett fall konstaterade HovR att reparationen innebar installation av nya delar. Det utdömda avdraget *understeg något yrkade reparationskostnader*. Domstolen torde här ha beaktat att den begagnade maskinen genom reparationen blev i

¹⁴⁰ I alla domar framgår inte på vad domstolen baserat sin värdering. För begagnade bilar finns regelbundet prisjämförelser i facktidsskrifter som t.ex. Tekniikan maailma.

¹⁴¹ ÅH 041183-N:o 1213 1983 § 29 Tre II 43 §.

bättre skick än vad som kunde förutsättas enligt avtalet.¹⁴² Såsom vid köp av begagnade bilar är det tveksamt att direkt binda prisavdragets storlek till reparationskostnaderna. Värdenedgångs- och proportionalitetssidén vid prisavdrag kan gå om intet. Som ett försvar för att låta avdraget motsvara reparationskostnaderna kan man anföra att metoden är enkel och klar. KSL med bestämmelser om snävt skadestånd var inte tillämplig i dessa fall i vilka köparen oftast var näringsidkare.

I vissa fall har HovR utgått från maskinens *uppskattade faktiska värde vid försäljningstillfället*. Detta beräkningssätt tillämpades direkt i ett fall.¹⁴³ I ett annat fall, där den begagnade grävmaskinen hade sålts på avbetalning konkretiserades den konflikt som ofta synes finnas mellan å ena sidan avtalat pris och godsets betydligt lägre värde vid avbetalningsuppgörelsen.¹⁴⁴ Problemet med detta beräkningssätt är värdeuppskattningen i efterhand. Vilket var den sannolikt redan vid köpetillfället med fel behäftade arbetsmaskinens värde? Det proportionella beräkningssättets användbarhet blir långt beroende av möjligheten att fastställa ett sådant värde.¹⁴⁵

c. Diverse lösöre

Prisavdrag beviljades i 9 till såväl fel- som varutyp mycket olika fall, vilka gällde exempelvis tyger, stålrör, träkors, kakelplattor, mull, soffor, potatis och motionssalsredskap.

Beräkningsmetoderna kan beskrivas genom följande:	
godsets uppskattade värde	2
skäligt funnet	3
framgår inte	4
Summa	9

¹⁴² Reparationskostnaderna som inkluderade köp av nya delar uppgick till 23.801 mk, prisavdraget bestämdes till 20.000 mk, RH S 86/265 N:o 1857/86 11.3.1987.

¹⁴³ ÅH 220486-N:o 402 1985 S 25 Pir 1 513, köpeskillingen var 42.000 mk, skäligt pris i faktiskt skick enligt HovR 37.800 mk (= första betalningsraten), prisavdraget 4.200 mk.

¹⁴⁴ HH N:o 1444 19.02.1986 S 1984/768, köpeskillingen 100.000 mk, värdet enligt avbetalningsuppgörelsen 33.000 mk, utdömt prisavdrag 27.000 mk. Grävmaskinen hade sålts vidare för 35.000 mk. Den hade varit i köparens bruk något över en månad och enligt vittnen använts oförsiktigt.

RR, vars dom fastställdes av HovR, konstaterade vid en jämförelse av köpeskillingen, uppgörelse- och återförsäljningsvärdet att grävmaskinen med beaktande av köpeskillingen har varit väsentligen sämre än vad köparen haft anledning att förutsätta.

¹⁴⁵ Se vidare kap 6. I. 1. och II. 2.

Grupperna "skäligt funnet" och "framgår inte" är stora. Det har delvis uppenbara orsaker. När exempelvis kakelplattor har vissa färgskiftningar¹⁴⁶ eller soffdynorna har 15 mm tjockleksdifferenser¹⁴⁷ är det närmast omöjligt att ange fasta principer för beräkningen. Det framgår inte heller hur domstolen kommit fram till 20.000 marks prisavdrag för dröjsmålsskador vid leverans av motionssalsredskap.¹⁴⁸ Men det finns fall där det eventuellt varit möjligt att följa fastare metoder. Detta gäller speciellt kvantitetsfel.¹⁴⁹ Ibland finner man dock klara motiveringar för de vida formuleringarna såsom t.ex. i det s.k. mullhögsfallet där domstolen jämkade ersättningen.

A hade köpt av B c. 3.000 m³ mull för 30.000 mk. Det visade sig att den faktiska mängden uppgick endast till 936 m². A yrkade prisavdrag beräknat enligt det överenskomna priset på den bristande mullmängden 19.264 mk. HovR konstaterade att A orsakats en 19.000 marks skada. Den utdömda ersättningen, som angavs vara såväl skadestånd som avdrag, jämkades dock till 10.000 mk. HovR jämkade ersättningen, d.v.s. såväl *prisavdraget* som *skadeståndet* p.g.a. K:s underlåtna undersökningsplikt, uttryckligen med stöd av SkL 6:1 om skadelidandes medverkan.¹⁵⁰

I två fall togs klart utgångspunkten i godsets *uppskattade värde*. Det ena gällde potatis som var av sämre kvalitet än avtalat. Utgångspunkten vid avdragsberäkningen var godsets *återförsäljningsvärde*.¹⁵¹ Beräkningsresultatet överensstämmer då med ett av de klassiska skadeståndsberäkningsätten.

Det andra gällde stålrör för ett bygge i Jeddah. Dessa visade sig vid framkomsten vara starkt rostskadade. En del av partiet kunde efter borstning användas. HovR utdömde *prisavdrag och skadestånd* i en *klumpsumma* som motsvarade köpeskillingen och konstaterade att skadorna uppgick åtminstone till detta belopp.¹⁵²

¹⁴⁶ ÅH 050381-N:o 251 1980 S 40 Por II 128 §

¹⁴⁷ Avdraget var 1.000 mk ÅH 240487-N:o 478 1986 S 46 Pii 1 199 §

¹⁴⁸ Rene's Muscle Studio KH 1673/86 08.10.1986 S 86 /241

¹⁴⁹ Se t.ex. ÅH 120382-N:o 232 1982 S 7 Tku IV 1085 §

¹⁵⁰ Jämf SkL:s tillämpningsområde I kap 1 §, ÖFH S 84/525 N:o 871 7.5.1987. Se om fallet även nedan kap 5. III. 22.

¹⁵¹ ÅH 030383-N:o 1982 S 12 Ahv 489

¹⁵² HH N:o 957 30.11.1983 S 1981/306

d. Huselement, byggmaterial

Felen var kvalitetsfel, inte kvantitetsfel. De kan grovt indelas i två huvudtyper, dels "fysiska" fel, t.ex. trävarorna var av så dålig kvalitet att de inte gick att använda för avsett ändamål,¹⁵³ dels närmast estetiska fel, kraftiga färgskiftningar i vardagsrummets stockvägg o.s.v.

Följande uppställning beskriver beräkningsmotiveringen:	
reparationskostnader	2
reparationskostnader, olägenhet och förfång	1
skäligt funnet	2
pa uppskattas då annan utredning saknas	2
godsets pris vid återförsäljning	1
framgår inte	2
Summa	10

I tre fall framgår att *reparationskostnaderna* styrde prisavdraget. I ett ersattes såsom prisavdrag förutom reparationskostnader även *förfång och olägenhet*, som ansågs uppstå vid omläggning av parkett.¹⁵⁴

När det är fråga om estetiska fel, t.ex. uppenbara färgjämnheter i parkett och vardagsrummets stockvägg, är det närmast omöjligt att komma med exakta värdejämförelser. Här blir naturliga beräkningsformuleringar *skäligt funnet* eller *uppskattat* prisavdrag. I två fall döljer sig uppenbarligen bakom dessa vaga formuleringar preliminära ersättningsuppgörelser mellan parterna som inte förverkligats.

Intressant i denna uppställning är att i inget av fallen har den *proportionella beräkningsmetoden* tillämpats. Det gäller t.o.m. fall där det redovisade domsmaterialet synes direkt ge vissa möjligheter till en tillämpning, såsom när hälften av trävarupartiet som kostat 24.198 mk var sämre än avtalat och HovR fann att skäligt funnet prisavdrag var 500 mk.¹⁵⁵

I ett speciellt fall bestämdes avdragets storlek i förhållande till vad köparen fått för varorna *när han sålde dem vidare*.

¹⁵³ I ett särpräglat fall från ÖFH S 1982/511 N:o 775/84 24.5.1984 fanns krigstida granatsplitter i trävarorna som skulle användas till panel.

¹⁵⁴ ÅH 030381-N:o 237 1980 S 23 Hal I 271 §

¹⁵⁵ VH 324 10.4.1986 S 85/218

Det var fråga om avtalsstridigt förpackade trävaror. Köparen B krävde ett lika stort prisavdrag av sin säljare A, som B med stöd av ett engelskt skiljeutslag varit tvungen att utge åt sin engelska köpare. Enligt den engelska skiljedomen nedsattes köpeskillingen med 63,689 % och detta inkluderade bl.a. skiljearvoden och diverse kostnader bl.a. till förmedlingsagenten.

HovR konstaterade bl.a. att då i skiljedomen inte hade redogjorts för grunderna för den utdömda ersättningen och A inte kunnat visa att den av B innehållna delen av köpeskillingen inte motsvarade skäligt prisavdrag på grund av trävarornas felaktiga paketering... fanns inte anledning att ändra RR:s utslag enligt vilket nedsättningen motsvarade den engelska skiljedomen. Ett hovrättsråd som hade avvikande mening ansåg att prisavdraget skulle vara klart mindre.¹⁵⁶

I två fall har *köparens culpa påverkat prisavdraget nedsättande*. I det ena hade han givit bristande direktiv åt parketläggarna,¹⁵⁷ i det andra där reparationskostnaderna nedsattes till skäligt funnet belopp, hade han själv utfört reparatio- nerna utan att först reklamera och ge säljaren reparationsmöjlighet.¹⁵⁸

e. Huspaket, byggmaterial samt arbete

Felen var kvalitetsfel, arbetena hade ofta enligt köparen gjorts slarvigt eller vissa avtalade arbeten hade lämnats ogjorda och varor olevererade. I två fall var det fråga närmast om estetiska fel, igen parkettgolv.

Olika redovisade beräkningsmotiveringar var följande:	
reparationskostnader	5
i brist på annan utredning uppskattas på	3
skäligt funnet	3
framgår inte	1

Avdragets belopp har i flera fall öppet bundits till *reparationskostna- derna*. Då det i huvudsak var fråga om nya hus, är det säkerligen en naturlig lösning.

Två fall från Åbo hovrätt är intressanta genom domstolens öppna redogörelser för tillämpade rättsnormer. I dem konstateras exempelvis att "den som påstår att han har rätt till prisavdrag av en viss storlek, lider själv de negativa följderna

¹⁵⁶ ÖFH V 1977/142 N:o 510/80 4.6.1981

¹⁵⁷ ÅH 030484-N:o 382 1983 S 188 Tku VI 986 §

¹⁵⁸ ÅH 270484-N:o 450 1983 S 6 Eur 2 S 40

av att storleken av de till prisavdrag berättigande utgifterna och kostnaderna förblir oklara. ... K får bära de negativa konsekvenserna av att beträffande vissa fel prisavdragets grund och belopp förblivit oklar".¹⁵⁹ Avdraget relateras här öppet till utgifter och kostnader.

Ser man närmare på de obestämda grupperna "*skäligt funnet*" och "*framgår inte*" och prisavdragets storlek "*uppskattas till*" förblir de inte lika obestämda. Ur RR:s utslag framgår att domstolen i två fall har förrättat syn på platsen. Domstolen har inspekterat de nya fönstren som påstods vara fullständigt värdelösa och konstaterat att de inte ens efter reparation skulle kunna motsvara skäliga krav. RR beviljade 3.700 mk i prisavdrag, vilket fastställdes av HovR. Hela köpeskillingen hade uppgått till 6.200 mk.¹⁶⁰ Det andra fallet gällde köksskåp.¹⁶¹ I två "*skäligt funna*" fall var det fråga om färgskiftningar i parkett. Vid estetiska fel är fasta normer för beräkningen svåra att uppställa. Svårigheter förelåg enligt RR t.ex. då pakethusets virke var delvis blånat. Ett vittne beräknade att reparationskostnaderna skulle uppgå till 11.740 mk. Det av RR och HovR skäligt funna prisavdraget, som även påverkades av andra faktorer, uppgick till 5.000 mk.¹⁶²

Konsumentskyddsfallen pekar på vissa problem i *ränteberäkningen*. De har konkretiserats i denna grupp. Enligt KSL har köparen rätt att innehålla köpeskillingen till dess felfri vara avlämnats eller felet eljest blivit avhjälpt (KSL 5:12).¹⁶³ Formuleringen avviker från t.ex. köplagens motsvarande stadgande. Enligt KöpL har köparen rätt "att hålla inne så mycket av betalningen som motsvarar kravet" (KöpL 42 §). KSL bestämmelse har tolkats så att köparen har rätt att hålla inne till och med hela köpeskillingen. I majoriteten av fallen i denna grupp väcktes prisnedsättningsyrkandet efter att säljaren krävt att köparen skulle erlägga den obetalda delen av köpeskillingen. KSL:s innehållningsbestämmelse får i och med dröjsmålsräntan 16 % inte helt obetydlig ekonomisk effekt. Såsom KSL:s bestämmelser förutsätter, utdömde RR ränta på den obetalda köpeskillingen att utgå från den dag domen gavs. Utslagen fastställdes av HovR.¹⁶⁴

¹⁵⁹ Se ÅH 110386-N:o 272 1984 S 20 Tam 2 946 § och ÅH 011286-N:o 1123 1986 S 7 Pii 1 813 §

¹⁶⁰ VH 473/83 30.6.1983 S 82/22

¹⁶¹ HH N:o 45 01.04.1987 S 1985/1115

¹⁶² HH N:o 1217 17.04.1985 S 1982/1223

¹⁶³ Se även HD 1983 II 25

¹⁶⁴ Se t.ex. HH N:o 45 01.04.1987 S 1985/1115, innehållning 12.844 mk, utdömt på 4.603 mk, 16 % ränta från RR:s utslag, se vidare ÅH 110386-N:o 272 1984 S 20 Tam 2 946 §, RH S 83/343 N:o 1479/84 28.12.1984.

Jämf. dock ÅH 011286-N:o 1123 1986 S 7 Pii 1 813 §. Se närmare nedan kap 6. I. 32.

B. Företag

Företagen var en heterogen grupp. Prisavdrag utdömdes endast i 6 fall. Klara gemensamma linjer för hur prisavdragets storlek bestämts kan på basen av fallens karaktär endast antydast.

I de fall i vilka avtalsbrottet bestod i att viss egendom som skulle omfattas av köpet de facto saknades, har prisavdragets storlek bestämts direkt i förhållande till *den felande egendomens värde*. Då kioskens frys fattades uppskattade HovR dess värde till 500 mk och dömde sålunda ut 500 marks prisavdrag.¹⁶⁵ Domstolen utgick klart från värdet av en begagnad frys. Då adb-programmens dokumentation saknades konstaterade HovR att uppgörande av nya adb-program enligt särskild utredning skulle *kosta* 400.000 mk. HovR utdömde 400.000 mk i prisavdrag, särskilt med beaktande av att avsaknaden av dokumentationen inneburit att företagsverksamheten försvårats.¹⁶⁶ Den senare ersättningsposten, förutsatt att man kan läsa den som ersättning för försvårad verksamhet, hör inte till de förlusttyper som traditionellt ersätts genom prisavdrag.

Särskilt komplicerat synes det vara att bestämma prisavdragets storlek när avdragsmotiveringen bygger på vissa typer av fel uppgifter. Två fall är speciellt belysande i detta avseende.

I det ena, som gällde försäljning av 60 % av ett adb-bolags aktier, visade det sig att bolaget hade skulder till ett belopp om 514.319,26 mk. Det utdömda prisavdraget bestämdes inte till 60 % av skulderna, såsom yrkats, utan till 150.000 mk med motiveringen att HovR prövat att aktiernas värde nedgått med detta belopp.¹⁶⁷

Den procentuella skuldandelen motsvarade inte direkt värdenedgången utan den ansågs vara betydligt mindre.

Det andra fallet gällde indragning av en restaurangs rätt att sälja mellanöl. Köparen visade att restaurangens månadsomsättning, som hade uppgivits vara 40.000 mk, härigenom hade sjunkit till 1/4 del. Köpeskillingen var 60.000 mk. Prisnedsättningen bestämdes till 18.000 mk, vilket motsvarade den oguldna köpeskillingen.¹⁶⁸

¹⁶⁵ HH N:o 1133 06.11.1985 S 1984/287

¹⁶⁶ HH N:o 815 28.12.1984 S 1982/859

¹⁶⁷ HH N:o 979 15.01.1986 S 1983/970

¹⁶⁸ HH N:o 576 7.10.1981 V 1979/657

C. Aktielägenheter

a. Diverse fel i gamla aktielägenheter

Beräkningsmotiveringarna var följande:	
reparationskostnader	3
skäligt funnet	2
framgår inte	1
värdet uppskattas	1

Felen var i huvudsak fysiska. Då *reparationskostnaderna* ersatts har domstolen i allmänhet utgått från *hypotetiska* kostnaderna. De beräknade reparationskostnaderna baserar sig på *inspektioner* och beräkningar av utomstående *experter*, såsom byggnadsinspektörer.

I vissa reparationskostnadsfall var problematiken närmast densamma som i gruppen begagnade bilar, genom reparationen försattes köpeobjektet i bättre skick än var köparen med beaktande av radhuslägenhetens ålder och köpeskillings storlek haft anledning att räkna med. Reparationskostnaderna nedsattes därför något, exempelvis så att avdragets storlek bestämdes enligt uppskattade kostnader för att reparera taket i sådant skick att det kom att motsvara lika gamla tak i allmänhet.¹⁶⁹

I ett fall ersattes förutom *reparationskostnaderna* även *olägenheterna* som felet och reparationen medförde.¹⁷⁰ Köparen hade yrkat prisavdrag, men såväl RR som HovR utdömde den neutralare påföljden "*ersättning*".

Det "*skäligt funna*"-avdraget kräver vissa förklaringar. I ett "*skäligt funnet*"-fall har domstolen gjort väsentliga preciseringar och i själva verket utgått från lägenhetens faktiska värde. Enligt utslaget har domstolen vid bestämmande av avdragets storlek beaktat *prisnivån på orten* och *felets inverkan* på lägenhetens *pris*.¹⁷¹ Här kommer man uppenbarligen nära den traditionella prisavdragsberäkningens värdejämförelse.

b. Diverse fel i nya lägenheter

Felen var i huvudsak fysiska fel, i två fall estetiska fel.¹⁷² Beräkningsmotiveringarna är långt desamma som i föregående grupp.

¹⁶⁹ T.ex. RH S 84/87 323/85 29.5.1985, i fallet förrättades omröstning huruvida avdrag överhuvudtaget skulle utdömas.

¹⁷⁰ ÅH 220384-N:o 316 1983 S 26 Pii I 143 § 8.6.1984

¹⁷¹ VH 295/87 9.4.1987 S 85/641

¹⁷² Tegelväggsfallen.

reparationskostnader	2
pa uppskattas då närmare utredning saknas	1
skäligt funnet	2
framgår inte	1

Såsom i föregående grupp har *reparationskostnaderna* kunnat vara *hypotetiska eller faktiska*. Domstolen uppskattade reparationskostnadernas belopp exempelvis "med beaktande av de av säljaren och köparen anförda beräkningarna".¹⁷³

Beloppsbestämningen enligt *skäligt funnet* eller *uppskattat* avdrag kräver igen förtydliganden. Det synes snarast vara fråga om ordval utan dessvidare innebörd vilken formulering domstolen valt. De närmare grunderna för beräkningen förblir ofta obestämda. Ibland beror det på feltypen, såsom vid estetiskt fel. Ibland är bristen på antydningar om riktlinjerna för avdragsberäkningen mer påfallande.

Detta gällde exempelvis ett "skäligt funnet"-fall, där det var fråga om diverse skador. RR hänvisade till RB 17:6 enligt vilken rätten äger uppskatta skadan till skäligt belopp "då bevisning därom icke alls eller allenast med svårighet" kan föras.

RR uppskattade den skäligt funna ersättningen till 50.000 mk, HovR till 70.000 mk, utan att närmare förklara orsakerna till förhöjningen av "*prisnedsättningsersättningen*". Avdraget kom visserligen sålunda närmast att motsvara reparationskostnaderna.¹⁷⁴

c. Fel uppgifter

ca. Diverse fel uppgifter

Redovisade beräkningskriterier var följande:	
uppskattats/ skäligt funnet	5
yrkat	2
S erbjudit	1

"Felen" har varit av mycket olika typ, gemensamt är att självklara fasta beräkningsnormer är svåra att finna förutom i undantagsfall. Då lägenhetens andel i bolagsskulden uppgivits fel har avdraget motsvarat den "glömda" skuldandelen.¹⁷⁵ I övrigt har prisavdraget "uppskattats"

¹⁷³ HH N:o 543 31.12.1986 S 1984/1090 – 1095

¹⁷⁴ Hinnanalenennuskorvaus, HH N:o 856 27.11.1985 S 1983/1118

¹⁷⁵ ÅH 031286-N:o 1125 1986 S 121 Tre IV 271 §, HH S 1980/788 N:o 999 10.03.1982

inte visats överstiga det belopp säljaren förklarat sig villig att betala.¹⁷⁷

cb. Fel uppgifter om m²

Det finns två klart olika synsätt om den rätta beräkningmetoden av prisavdrag då lägenheten visar sig vara mindre än uppgivet. Det ena, som exempelvis köparen i regel baserat sina yrkanden på och även domstolen tillämpat i vissa fall, utgår från det matematiska värdet av bristande m², d.v.s. lägenhetens pris har dividerats med den uppgivna arealen vilket givit ett m² pris. Värdet av den felande arealen har beräknats med hjälp av detta. Den andra metoden är inte lika fast. Den har givit en lägre ersättning än det matematiska värdet,¹⁷⁸ domstolen har exempelvis konstaterat att lägenhetens pris inte bestämts enbart på basis av kvadratmeterpriset, det har endast varit ett jämförelseobjekt. Även andra faktorer än antalet kvadratmeter har påverkat prisbildningen, såsom lägenhetens skick, rumsindelning och planering, läge och liknande faktorer.^{179,180}

I 6 fall av 13 har domstolen närmast följt *det matematiska värdet*. Fyra av fallen var de ensartade ”c. 82 m²-fallen” och gällde nya hus,¹⁸¹ såsom även ett femte fall.¹⁸² I det sista fallet var det fråga om olika mätvärden som delvis berodde på att mätningarna gjorts vid olika tidpunkter med olika mätnormer.¹⁸³ Gemensamt för dessa fall är förutom den matematiska beräkningsmetoden att det i viss mån varit oklart vilken areal som skall tas såsom utgångspunkt vid beräkningen. Domstolen har i samtliga fall valt en lägre utgångspunkt än käranden, varför det utdömda avdragsbeloppet inte heller i dessa fall motsvarat det yrkade.

¹⁷⁷ ÅH 250486-N:o 428 1985 S 78 Tre I 212 § (S 85/6) 13.6.1986

¹⁷⁸ Jämf. t.ex. 12.986 och 7.000 mk, 19.200 och 16.000 mk, 51.912 och 40.000 mk o.s.v.

¹⁷⁹ Se t.ex. KH N:o 323/86 11.01.1986 S 85/169, HH N:o 510 05.06.1985 S 1983/11.

¹⁸⁰ Domstolen har även kunnat konstatera att ”Trots att köpeskillingen inte bestäms enligt arealen har misstaget varit ägnat att påverka köpeskillingen förhöjande”, se t.ex. HH N:o 545 21.08.1985 S 1983/1193.

¹⁸¹ HH N:o 138-141 15.05.1985 S 1984/842-845

¹⁸² HH N:o 43 05.06.1985 S 1983/628, enligt bolagsordningen och disponentsintyget skulle lägenhetens areal vara 225 m². Fastighetsförmedlaren har sålt den som 220 m², då byggaren meddelat att den är något mindre än uppgivet. Förmedlaren har därtill meddelat köparen att lägenheten är ytterligare något mindre. Vid mätningar konstaterades att lägenheten är c. 198 m² (enligt RR:s utslag 190,3 m²). RR och HovR utdömde yrkad ersättning.

¹⁸³ HH N:o 54 01.06.1983 S 1981/75 bolagsordningen från 1950 med en areal, en mätning gjord 1960 med annat resultat, den senaste mätningen gjord efter 1979 med ytterligare ett nytt resultat.

Även när domstolen *inte direkt* bestämt nedsättningens storlek i förhållande till det matematiska värdet av den felande arealen är det uppenbart att det varit ett jämförelseobjekt vid bestämmande av prisavdraget.¹⁸⁴ Ur fallen får man inte fram klara principer om hur avdragets storlek beräknats. I flere fall framgår att domstolen fäst vikt vid faktorer som lägenhetens skick, läge, rumsindelning, helhetsintrycket av lägenheten o.s.v.

D. Fastigheter

a. Diverse fel i fastigheter

De redovisade beräkningsmotiveringarna var följande:	
reparationskostnader	19
värdet uppskattas då närmare utredning saknas	3
skäligt funnet	1
framgår inte	3
Summa	28

*Reparationskostnaderna*¹⁸⁵ är den klart största gruppen. Då det funnits utredning om verkliga eller hypotetiska¹⁸⁶ reparationskostnader har domstolen i allmänhet följt dessa, dock ofta med vissa nedsättningar. I en klar majoritet av fallen har reparationskostnaderna som sådana varit utgångspunkten vid bestämmande av prisavdragets storlek. Domstolarnas benägenhet att i första hand följa reparationskostnaderna kommer också fram indirekt, exempelvis i konstateranden såsom "Med beaktande

¹⁸⁴ Då man jämför medeltalen av de utdömda och de på m²-baserade yrkandena, får man resultatet att de utdömda beloppen utgör i medeltal 68,9 % av de yrkade. Detta resultat har givetvis inte annat än kuriositetsvärde.

¹⁸⁵ Under reparationsgruppen har även hänförs kostnader för ogjorda arbeten (2 fall) och ersättning för två badrumsspeglar 252 mk, som säljaren tagit med sig.

¹⁸⁶ Hypotetiska reparationskostnader har kunnat styra prisavdraget, men i ett fall konstaterade HovR att den av "byggmästare NN undertecknade kostnadsberäkningen inte kunde tillmätas betydelse, då den inte styrkts med ed", KH 279/84 09.05.1984 S 82/520.

Då utredning endast med svårighet kunnat företas har reparationskostnaderna uppskattats med stöd av RB 17:6 till ett visst belopp, så t.ex. beträffande vissa kostnader i ÅH 030384-N:o 380 1983 S 11 Par 4 177 § 15.6.1984.

av att köparna, trots att de reparerat i fråga varande fel, inte visat de av felet föranledda kostnaderna, utan endast företett en ungefärlig värdering av storleken av dessa finner HovR att det inte visats att köpeskillingen skall nedsättas med mer än 20.000 mk".¹⁸⁷

Då de flesta husen var gamla, aktualiseras en liknande problematik som vid köp av begagnade bilar. Genom reparation försattes byggnaden i ett bättre skick än vad köparen haft anledning att räkna med då han köpt ett 10 år gammalt hus. Reparationskostnaderna har därför inte ersatts fullt ut, utan en viss reducering har i regel skett.

Hovrätten har exempelvis konstaterat att "ersättning för kostnaderna med beaktande av husets ålder är skäligt funna x mark"¹⁸⁸ varvid skäligt funna x mk visar sig vara något mindre än reparationskostnaderna.

Domstolen har på liknande sätt kunnat beakta den värdestegring som genom reparationen kommit fastigheten till godo,¹⁸⁹ eller gjort avdrag p.g.a. att inte alla reparationskostnader föranletts av felet.¹⁹⁰

Endast i ett fall, där domstolen utdömt prisavdrag som motsvarat reparationskostnaderna, har den i sin motivering gått omvägen och relaterat avdraget till priset. Domstolen konstaterade att huset efter reparation motsvarat vad köpeskillingen givit anledning att förutsätta.¹⁹¹ Prisavdraget skulle följaktligen motsvara reparationskostnaderna.

I två fall framgår att i *prisavdraget* beaktats förutom *reparationskostnaderna* även att *boendekomforten* blivit nedsatt.¹⁹²

Svårigheterna att upprätthålla *skillnaderna mellan prisavdrag och skadestånd* kommer mycket konkret fram i några fall. Exempelvis hade RR utdömt skadestånd vars belopp huvudsakligen var baserat på reparationskostnaderna, medan HovR utdömde ett lika stort belopp såsom

¹⁸⁷ ÅH 210486-N:o 393 1985 S 72 Por IV 384 § 11.07.1986

¹⁸⁸ ÅH 030484-N:o 380 1983 S 11 Par 4 177 § 15.6.1984

¹⁸⁹ ÅH 130384-N:o 268 1983 S 43 Pii 1 655 § 25.02.1984

¹⁹⁰ VH 1798/85 28.11.1985 S 84/543, VH II/366 24.6.1982 S 81/116

¹⁹¹ Se t.ex. RH S 84/463 1706/85 19.2.1986. Försäkringen ersatte i detta fall största delen av vattenskadorna. Den resterande delen skulle säljaren ansvara för.

¹⁹² RH 86/195 1799/86 28.1.1987, ÅH 021282-N:o 1954 1982 S 5 Veh 1 86 § 31.12.1982

skäligt prisavdrag.¹⁹³ I ett annat fall ersattes reparationskostnaderna såsom "skadestånd motsvarande prisavdrag".¹⁹⁴ I vissa fall har påföljden neutralt betecknats "ersättning".¹⁹⁵

Under den intetsägande rubriken "*värdet uppskattas då närmare utredning saknas*" finns vissa närmare motiveringar. Domstolen har kunnat utgå från att *köpeskillingen* motsvarat avtalsenligt värde och har sålunda som prisavdrag utdömt differensen mellan priset och det uppskattade värdet i faktisk skick. Andra faktorer som kunnat påverka avdragets storlek har varit fastighetens *pris* i jämförelse med andra liknande fastigheter och *tomtens storlek*. Avdraget har exempelvis bestämts "med beaktande av att köparen fått huset till ett billigare pris än gängse pris och även själv upptäckt att huset varit sämre byggt"¹⁹⁶ eller "med beaktande av den låga köpeskillingen och tomtens yta".¹⁹⁷ Domstolen har även kunnat ge tomtens ett värde och huset ett annat värde och därefter konstaterat att husets värde har påverkats av felet, däremot inte tomtens värde.¹⁹⁸

En *jämförelse* mellan fastighetsfallen och gruppen diverse fel i gamla och nya aktielägenheter pekar på likheter men även olikheter. Reparationskostnaderna har oftare styrt prisavdraget i fastighets- än i aktielägenhetsfallen. Det framgår att gruppen skäligt funnet på motsvarande sätt är större i aktielägenhets- än i fastighetsfallen. Det kan bero på skillnader i feltyperna men även på rena tillfälligheter.

	fastigheter	aktielägenheter
reparationskostnader	67,8	38,4
skäligt funnet	3,5	30,7
framgår inte	10,7	15,3
värde uppskattas då ...	10,7	7,6
pa uppskattas då	7,1	7,6

¹⁹³ T.ex. VH 2501/84 28.2.1985 S 84/150, jämf motsatsen i KH 1911/81 16.12.1981 S 81/296, HovR ändrade det av RR i en klumpsumma utdömda prisavdraget och skadeståndet till i sin helhet enbart skadestånd utan närmare motivering. Den avgörande faktorn, som dock inte nämns i HovR:s dom, torde ha varit att säljaren undanhållit felet trots att han varit medveten om det.

Se även t.ex. ÅH 301085-N:o 998 1985 S 32 Pir I 677 §.

¹⁹⁴ ÅH 130384-N:o 268 1983 S 43 Pii I 655 § 25.5.1984

¹⁹⁵ Se t.ex. HH N:o 324 06.07.1983 S 1981/351, ÅH 021282-N:o 1054 1982 S 5 Veh 3 160 § 12.11.1982

¹⁹⁶ VH 1850/86 5.2.1987 S 85/489

¹⁹⁷ ÅH 120888-N:o 675 1985 S 96 Por I 824 § 12.09.1986

¹⁹⁸ KH 1381/84 06.02.1985 S 83/189

b. Fel uppgifter

ba. Diverse fel uppgifter

Endast i 5 fall utdömdes prisavdrag. Domstolen har här, såsom tidigare, varit benägen att i mån av möjlighet binda avdraget till konkreta *kostnadsposter* (i ett fall obetalda anslutningsavgifter, i ett fall reparationskostnader). I de övriga fallen var det fråga om ”skäligt funnet” avdrag och närmare beräkningsgrunder framgick inte.

I ett av fallen under ”prisavdraget uppskattas då närmare utredning saknas” gjorde domstolen närmast en subjektiv bedömning av felets betydelse för köparen.

Det s.k. stockhusets väggar var vanliga brädväggar. Domstolen konstaterade bl.a. att köparen inte vid köpetillfället fäst särskild uppmärksamhet vid väggkonstruktionen, att brädväggen inte ens påståtts vara felaktig på annat sätt än att isoleringen i viss mån sjunkit och att köparen i varje fall haft för avsikt att lägga tilläggsisolering.¹⁹⁹

bb. Fel uppgifter om m²

Prisavdrag har utdömts endast i 5 fall av 19. Materialet är sålunda knappt, exempelvis i jämförelse med samma feltyp i aktielägenhetsgruppen.

I inget av byggnadsfallen synes det utdömda prisavdraget direkt ha motsvarat den *felande arealens matematiska* värde, trots att detta utgjorde utgångspunkten i flertalet yrkanden. Avdraget har varit mindre.²⁰⁰ Hänsyn har tagits exempelvis till, att den felande arealen inte varit av *betydelse för bruksändamålet*,²⁰¹ att villafastigheten omfattade avtalade byggnader och strand eller att i sommarvillafallet den felande arealen utgjordes av ”utmarker” som hade ett annat värde än stranddelen²⁰² men även till att byggnadernas *värde* inte påverkats av bristen,²⁰³

¹⁹⁹ ÅH 1004 85-N:o 348 19 S 105 Tku 1 642 § 30.05.1986

²⁰⁰ I de få fall avdrag har utdömts har det skett en större procentuell nedsättning av yrkade belopp än i aktielägenhetsfallen. En jämförelse mellan medeltalen av de yrkade och utdömda avdragen visar att i fastighetsfallen utgjorde utdömt avdrag 52,9 % av det yrkade, medan det för aktielägenheternas del utgjorde 68,9 %.

²⁰¹ Se t.ex. KH 1666/85 06.11.1985 S 84/428, där å andra sidan en förhöjande faktor uppenbarligen varit trädbeståndet på området som inte hörde till köpet.

²⁰² KH 1182 81/18.11.1981 S 79/683

²⁰³ ÖFH S 1983/527 N:o 2368/85 27.2.1986

eller att ”i frågavarande outbrutna område varit ett” c. köp.²⁰⁴ Närmare beräkningsgrunder har inte angivits, avdragsbeloppen har enligt formuleringarna varit ”uppskattade” och ”skäligt funna”.

c. Inte lämplig för avsett ändamål.

Avdrag beviljades endast i 1 fall som gällde en grustäkt. På området fanns inte den mängd grus som enligt grustäktstillståndet fick tas från området. Avdragets storlek beräknades klart matematiskt i förhållande till den felande grusmängdens värde.²⁰⁵

E. Legorätt

De 9 legorättsfall vilka i huvudsak behandlar diverse fel i den på legotomten varande byggnaden följer även beträffande avdragsberäkningen fastighetsfallen. I de 5 fall i vilka avdrag utdömdes motsvarade avdraget alltid, då det var möjligt, *reparationskostnaderna*.

Ett utdömt 10.000 marks avdrag var s.k. ”skäligt funnet”. Köparna hade köpt två bostadsbyggnader men det ena huset hade uppförts utan vederbörligt tillstånd. Köparna hade sedermera fått tillstånd och domstolen utdömde 10.000 mk såsom skäligt funnet ”skadestånd motsvarande prisavdrag”.⁷²

2. Sammanfattning

Ett genomgående drag i materialet är att såväl parterna som domstolen synes ägna underordnat intresse åt prisavdragets beräkning. *Saxéns* skriver i sin Skadeståndsrätt att ”då ansvarsfrågan är oklar kan man göra den iakttagelsen att frågan om skadeståndets storlek mången gång ägnas, om inte en förströdd, så i varje fall ringare uppmärksamhet än den förtjänar.”²⁰⁶ Denna iakttagelse träffar rätt också då det gäller prisavdraget. Av domstol öppet närmare redovisade beräkningsmetoder är ovanliga.²⁰⁷

De redovisade beräkningsmetoderna är få. Det är vissa standardise-

²⁰⁴ ÖFH S 1981/170 N:o 322/83 21.4.1983

²⁰⁵ VH 2010/86 24.2.1987 S 85/563

²⁰⁶ *Saxén* Skadeståndsrätt 271, se även *Halilas* liknande kritiska konstaterande om skadeståndsberäkningen, LM 1961 303.

²⁰⁷ Se även t.ex. *Rodhe* 467. *J. Sundberg* 90 konstaterar om domstolarna att ”De känner sig tydligen icke alltid förpliktade att klart ange vilken beräkningsmetod de lägga till grund för sina domslut och följaktligen heller icke vilken sanktion som i det enskilda fallet administreras”.

rade fraser som fått beskriva enligt vilka principer prisavdragets storlek bestämts.

Procentuellt har de redovisade beräkningsmetoderna vid bestämmandet av prisavdragets storlek fördelat sig enligt följande:

reparationskostnader	34 %
skäligt funnet	25 %
värdet uppskattas	13 %
framgår inte	15 %
prisavdraget uppskattas	7 %
något mindre än rep.kost.	5 %
yrkat	2 %

Denna uppställning antyder endast de ungefärliga riktlinjerna för de redovisade beräkningsmetoderna. Men den visar reparationskostnadernas betydelsefulla roll vid fastställandet av prisavdragets storlek (sammanlagt 39 % av fallen). Då det finns verkliga eller hypotetiska reparationskostnader som avdraget kan baseras på, utnyttjar såväl parterna som domstolen denna möjlighet och binder avdraget direkt till dessa kostnader samt gör eventuellt avdrag för överkompensation.

De obestämda formuleringarna "skäligt funnet" eller "uppskattat" prisavdrag har ofta fått beskriva beräkningssättet (i sammanlagt 32 % av fallen). Även när dessa formuleringar använts kan man i flere fall spåra reparationskostnadernas betydelse mer indirekt, som en övre gräns för ersättningen. Metoderna som utgår från egentliga värderingar av köpeobjekten skulle enligt detta inneha en tämligen undanskymd plats. Såsom i kapitel 6 framgår finns det dock flera väsentliga invändningar mot denna förenklade beskrivning av praxis.

Vid rena kvantitetsfel, det har i materialet rört sig om enstaka fall av bristande mängd potatis, mull och torv, kan man se antydningar om det klassiska beräkningssättet som baserar sig på en värdeanalogi. Fallen om bristande areal i såväl aktielägenhets- som fastighetsköp utgör en speciell felgrupp. I vissa aktielägenhetsfall har domstolen närmast följt det matematiska kvadratmeterpriset av den bristande arealen (6 av 13 fall). I andra, såsom i fastighetsfallen, har kvadratmeterpriset endast varit en av faktorerna som påverkat värdet och därigenom prisavdragets storlek.

IV. PRISAVDRAGETS STORLEKSNIVÅ

1. En jämförelse mellan yrkat och utdömt prisavdrag

Det har framkastats att prisavdraget är en mindre påföljd och en kompromissartad påföljd. För att få en vag uppfattning om påståendenas riktighet i hovrättspraxis har jag velat ta fram uppgifter om i vilken storleksordning prisavdraget i allmänhet rör sig, jämfört det med skadeståndet och frågat om prisavdraget av domstolen sänks på ett från skadeståndet klart avvikande sätt. Dessa uppgifter är i hög grad ungefärliga och till vissa delar rentav slumpartade, men enligt min mening det oaktat av visst intresse.

11. Olika grupper

A. Egentligt lösöre

a. Begagnade bilar

Gruppen omfattar 55 fall. Storleken av yrkat avdrag framgår inte i samtliga fall, vilket dels berott på att ersättningsbeloppen i yrkandena inte specificerats. Parterna har lämnat sina yrkanden öppna, t.ex. krävt "skäligt avdrag", "kännbart avdrag" eller liknande. Dels har yrkandena inte alltid klart framgått ur de handlingar jag haft tillgång till, d.v.s. underrättens och hovrättens domar. I de 51 fall där yrkandena framgick uppgick de till 1.000 – 45.000 mk, så att de i 40 fall var 10.000 mk eller mindre, och i 11 fall översteg 10.000 mk. Medianen av yrkandena var 7.300 mk. Skadestånd krävdes i 13 fall, i 10 alternativt med prisavdrag, i 3 utöver prisavdrag. Hävning krävdes alternativt i 9 fall, avhjälpning i 3. Jämkning av pris krävdes alternativt med prisavdrag i 3 fall.

I 27 fall utdömdes prisavdrag. Det innebär att i mer än hälften av fallen (28), förkastades avdragsyrkandet, såsom även alternativa skadestånds-, hävnings- eller avhjälpningsyrkanden. I 2 fall jämkades priset, i inget av fallen hävdes köpet. De utdömda avdragens storlek rörde sig mellan 500 – 20.000 mk, medianen var 4.000 mk. I 18 fall understeg det utdömda prisavdraget 5.000 mk. De mindre utdömda prisavdragen (under 5.000 mk) var påfallande ofta jämna belopp,²⁰⁸ medan större avdrag var ojämna tal.

²⁰⁸ 1.000 mk (2 x), 1.500 mk (2 x), 2.000 mk (3 x), 3.000 mk (2 x), 4.000 mk (3 x), 4.500 och 5.000 (2 x).

b. Diverse maskiner

Till denna grupp har hänförs olika typer av maskiner, framför allt traktorer men också gräv- och andra arbetsmaskiner, inalles 18 fall. I de fall avdragsyrkandena var specificerade, rörde de sig mellan 3.750 – 160.000 mk, medianen var 30.000 mk. I två fall framgick inte yrkandenas storlek, köparna krävde ”kännbart” prisavdrag. I 8 fall yrkandes alternativt hävning, i 6 skadestånd och i 1 prisavdrag eller skadestånd.

I endast 8 fall av 18 utdömdes prisavdrag. Avdragsbeloppen rörde sig mellan 2.000 – 27.000 mk, medianen var 4.200 mk.

c. Båtar

Gruppen omfattar 8 fall. Kraven rörde sig mellan 7.000 – 40.000 mk, medianen var 18.000 mk. I två fall krävdes därtill skadestånd, i 2 alternativt hävning.

I 5 fall utdömdes prisavdrag, i 3 ingen påföljd. Avdragen rörde sig mellan 1.500 – 29.850 mk, medianen var 15.000 mk.

d. Diverse lösöre

Under rubriken har samlats en heterogen grupp fall, bl.a. köp av begagnade möbler,²⁰⁹ gammalt silver, träkors, potatis,²¹⁰ textilier,²¹¹ inalles 17 fall. Ersättningsyrkandena var mellan 500 mk – 131.500 SKR, medianen 13.171 mk. I 3 fall yrkades alternativt hävning, i 1 omleverans, i 2 förutom prisavdrag även skadestånd och i 2 fall en klumpsumma såsom prisavdrag och skadestånd.

Prisavdrag utdömdes i 9 fall, i 2 av dem använde sig HovR av formuleringen ”såsom prisavdrag och skadestånd x mk”. I ett av fallen i vilket yrkats en särskilt specificerad summa såsom prisavdrag och en annan såsom skadestånd, utdömde HovR skadestånd. De utdömda avdragens belopp rörde sig mellan 759 mk – 60.102 SKR, medianen var 10.000 mk.

e. Djur

Denna speciella grupp omfattar 6 fall, av vilka 3 gällde kycklingar, 2 kor och det sista en häst. Yrkandena rörde sig mellan 1.030 – 95.256 mk. I 5 fall utdömdes prisavdrag, beloppen rörde sig mellan 313 – 11.740 mk. I ett av dem framgår att själva ersättningsyrkandet var skadestånd, men HovR dömde uttryckligen prisavdrag.

²⁰⁹ 2 fall

²¹⁰ 2 fall

²¹¹ 3 fall

f. Byggmaterial och huspaket

Gruppen omfattar 15 fall. Prisavdrag krävdes för diverse fel och brister i parkett²¹², fönsterbågar²¹³, huselement²¹⁴, diverse trävaror²¹⁵ och s.k. huspaket.²¹⁶ Avdragsyrkandena rörde sig mellan 2.029 – 116.088 mk, medianen var 13.690 mk. I 1 fall yrkades utan framgång alternativt hävning. I 6 fall yrkades vid sidan av prisavdrag även skadestånd, i 3 av dem angavs ersättningsbeloppen för skadeståndet och prisnedsättningen som en klumpsumma.

I 10 fall utdömdes prisavdrag, d.v.s. i 5 fall dömdes inte avdrag, i ett av dem dömdes i stället skadestånd. Det utdömda prisavdragets storlek rörde sig mellan 600 – 30.988 mk, medianen var 3.600 mk.

g. Byggmaterial, huspaket och arbete

Gruppen omfattar 14 fall. Det är långt fråga om samma typ av varor som i föregående grupp, men säljaren har förutom varorna även stått för arbetet. Det har kunnat vara fråga om allting från parketläggning till uppförande av s.k. egnahemshus²¹⁷. Avdragsyrkandena hade därför stor spridning, de rörde sig mellan 600 – 88.910 mk, medianen var 11.550 mk. I 2 fall yrkades alternativt hävning.

Prisavdrag utdömdes i 12 fall. I 1 fall hävdades köpet, i ett annat utdömdes ingen ersättning. Storleken av utdömda prisavdrag rörde sig mellan 500 – 40.100 mk, medianen var 7.800 mk. I 2 fall utdömdes skadestånd, i det ena ingick det som en klumpsumma tillsammans med prisavdraget, i det andra specificerades det särskilt.

B. Företag

Under denna rubrik finns företag av mycket olika typ, från kiosk- till adb-företag. Detta återspeglas i avdragsbeloppen, vilka till sin storlek varierar starkt. Yrkandena rörde sig mellan 5.000 – 603.290 mk, medianen var 314.220 mk. I 2 fall är det oklart om kravet egentligen är jämkning av köpeskillingen eller prisavdrag. I 1 fall yrkades samma ersättningssumma som prisavdrag eller skadestånd, i 2 yrkades förutom avdrag även skadestånd och i 1 alternativt hävning.

Prisavdrag utdömdes i 6 fall. Ersättningarna rörde sig mellan 500 – 400.000 mk, i 2 fall utdömdes mer än 150.000 mk, i 3 mellan 10.000 – 20.000 mk, i det femte 500 mk. I 4 fall beviljades ingen ersättning, i 1 jämkades köpeskillingen.

²¹² 2 fall

²¹³ 2 fall

²¹⁴ 4 fall

²¹⁵ 5 fall

²¹⁶ 4 fall

²¹⁷ 3 fall gällde parketläggning, 2 installation av köksskåp, resten gällde olika typer av småhus.

C. Aktielägenheter

a. Diverse fel

aa. Fel i gamla aktielägenheter, yrkandet riktades mot ägaren-säljaren

Gruppen omfattade 13 fall. Felen var av mycket varierande typ, det kunde vara fråga om vatten- och fuktskador, bristande värmeisolering, buller från den underliggande livsmedelsaffärens kylrumsmaskineri o.s.v. Prisavdragsyrkandena rörde sig mellan 4.200–160.000 mk, medianen var 30.000 mk. I 3 fall yrkades alternativt hävning, i 6 fall skadestånd.

I 8 fall utdömdes prisavdrag, avdragens storlek rörde sig mellan 1.000–50.000 mk. Medianen var 30.000 mk. Inget köp hävdades, i 1 fall utdömdes prisavdrag och skadestånd i en klumpsumma.

ab. Fel i nya aktielägenheter, yrkandet riktas mot säljaren-byggaren

Gruppen omfattade 12 fall. De påstådda felen var även i denna grupp av mycket varierande slag, vissa arbeten hade lämnats ogjorda, byggnadslösningar avvek från byggnadsritningarna, det fanns fukt- och mögelskador, golvvärmen i badrummet fungerade inte o.s.v. Prisavdragsyrkandena rörde sig mellan 9.210–86.080 mk, medianen av yrkandena var 45.000 mk. I 4 fall krävdes alternativt hävning, i likaså 4 fall alternativt skadestånd.

I 6 fall utdömdes prisavdrag. Avdragens storlek rörde sig mellan 9.210–70.000 mk, medianen var 15.000 mk. I 6 fall utdömdes inget prisavdrag. Köpet hävdades i inget fall. I 2 fall utdömdes skadestånd, i det ena i en klumpsumma tillsammans med prisavdraget, i det andra separat specificerat.

b. Fel uppgifter

ba. Diverse fel uppgifter om såväl gamla som nya aktielägenheter

Gruppen omfattade 10 fall. De felaktiga uppgifterna rörde exempelvis lägenhetens andel i bolagets skuld²¹⁸, rätt att utnyttja gemensamma utrymmen, såsom källare, brasrum o.s.v. Avdragsyrkandena var mellan 4.765–180.000 mk, medianen var 17.500 mk. I 2 fall yrkades utan framgång alternativt hävning, i 2 andra alternativt skadestånd.

I 8 fall utdömdes prisavdrag. Avdragens storlek rörde sig mellan 3.000–18.000 mk, medianen var 6.500 mk. I två fall utdömdes inget prisavdrag. I de två skadeståndsfällen utdömdes prisavdrag och skadestånd i en klumpsumma.

²¹⁸ 3 fall.

bb. Fel uppgifter om m²

Gruppen omfattar 19 fall. Avdragsyrkandena hade en stor spridning, de rörde sig mellan 9.728 – 193.200 mk, medianen var 25.404 mk.

I 13 fall utdömdes prisavdrag. Avdragens storlek rörde sig mellan 4.000 – 40.000 mk, medianen var 19.941 mk. I 6 fall utdömdes inget avdrag. I två fall yrkades utan framgång alternativt hävning.

D. Fastigheter

a. Diverse fel i fastigheter

Gruppen omfattar 53 fall.²¹⁹ De påstådda felen gällde framför allt bostadshusen på fastigheten. Felen var av mycket olika slag, husen var fuktskadade, angripna av svamp, dödsur, husbock, taken läckte²²⁰, brunnsvattnet var odugligt²²¹ o.s.v. Avdragsyrkandena rörde sig mellan 7.931 – 208.000 mk, så att det fanns 9 fall i vilka de överskred 100.000 mk, 15 fall i vilka de rörde sig mellan 50.000 – 99.000 mk och 26 fall i vilka de understeg 50.000 mk. Det oftast yrkade beloppet (5 fall) var 50.000 mk. Avdragsyrkandenas median var 42.830 mk. Enligt de uppgifter som framgår, yrkades i 4 fall ersättning i en klumpsumma i form av prisnedsättning och skadestånd, i 6 fall yrkades i en klumpsumma prisnedsättning eller skadestånd och i 8 fall specificerades beloppen för prisnedsättning och skadestånd separat. I 8 yrkades hävning såsom alternativ påföljd. I 6 fall framställdes avdragsyrkandet efter att säljaren vid domstol krävt erläggande av den obetalda köpeskillingen. Av dessa var endast två framgångsrika.

De utdömda avdragens storlek rörde sig mellan 252 mk (två badrumsspeglar) – 90.500 mk, så att det fanns 4 fall i vilka de utdömda beloppen överskred 50.000 mk, 15 fall i vilka de rörde sig mellan 10.000 – 49.000 mk och 8 fall i vilka de underskred 10.000 mk. Det oftast utdömda beloppet var trots detta 50.000 mk (3 fall). De utdömda beloppen var påfallande ofta jämna, t.ex. 1.000, 6.000, 15.000, 20.000, 30.000 mk. Medianen var dock 16.959 mk.

I 18 fall utdömdes inte prisavdrag, i ytterligare 3 fall utdömdes uttryckligen skadestånd, i 2 fall specificerat skadestånd och specificerat prisavdrag, i 1 fall hävdades köpet, och i 1 fall skedde förlikning.

b. Fel uppgifter

ba. Diverse fel uppgifter

Gruppen omfattar 15 fall. De felaktiga uppgifterna i denna grupp gällde t.ex. byggnadsår,²²² elförbrukning, totalrenovering, antalet rum o.s.v. Avdragsyr-

²¹⁹ 6 fall föll bort då i dessa skedde förlikning.

²²⁰ 17 fall gällde fuktskador av olika typ

²²¹ 7 fall

²²² 3 fall

kandena rörde sig mellan 10.764 – 1.500.000 mk, medianen var 50.000 mk. I 2 fall yrkades utan framgång alternativt hävning. I 4 fall yrkades vid sidan av avdrag specificerat skadestånd, i 3 fall yrkades skadestånd och avdrag ospecificerat, i 2 av fallen med formuleringen ”såsom skadestånd prisavdrag x mk”.

Endast i 5 fall utdömdes prisavdrag, i 9 fall förkastades alla yrkanden. De utdömda avdragen rörde sig mellan 10.000 – 40.000 mk, medianen var 25.020 mk.

bb. Fel uppgifter om m²

Gruppen omfattar 19 fall. Avdragsyrkandena rörde sig mellan 4.455 – 150.000 mk, medianen var 24.000 mk. I 4 fall krävdes även skadestånd, i 2 av fallen var beloppen särskilt specificerade.

HovR utdömde prisavdrag endast i 5 fall. I 3 fall, i vilka RR hade utdömt prisavdrag, ändrades domen till nackdel för köparen. Storleken av de utdömda prisavdragen rörde sig mellan 5.000 – 30.000 mk, medianen var 10.000 mk.

d. Inte lämplig för avsett ändamål

Under denna något gåtfulla rubrik finns exempelvis fall i vilka köparen avsett att köpa ett grustäktsområde för att inleda grusförsäljning eller ett kärr för torvproduktion. Då gruppen endast omfattar 6 fall är den för liten för att ge underlag för pålitlig generell information. Avdragsyrkandena rörde sig mellan 110.000 mk – 253.850 mk. Hävnings- och skadeståndsyrkanden framställdes även som kompletteringar. Endast i 1 av 6 fall utdömde HovR prisavdrag. Beloppet var 165.000 mk.

E. Legorätt

Gruppen omfattar 9 fall, vilka behandlar framför allt olika typer av fel i byggnaderna på fastigheten, såsom fuktskador, bristande värmeisolering, brister i avloppssystemet o.s.v. Avdragsyrkandena har stor spridning, 3.000 – 113.826 mk, medianen var 30.000 mk.

I 6 fall utdömdes prisavdrag. Avdragens storlek var mellan 7.340 – 51.500 mk, medianen 15 600 mk. I 2 fall yrkades utan framgång hävning, i 3 skadestånd. I 1 av fallen utdömdes skadestånd.

12. Sammanfattning

Vissa av uppgifterna ovan kan framställas i följande tabell. I uppställningen har först jämförts antalet fall i vilka prisavdrag yrkats med antalet fall i vilka HovR utdömt prisavdrag. Därefter har jämförts det yrkade och utdömda prisavdraget för att få fram den procentuella nedsättningen av yrkandena i domstolen.

	antal fall			medianen av pa:s storlek		
	yrkat	dömt	%	yrkat	dömt	%
Lösöre						
- begagnade bilar	55	27	49	7.300	4.000	62,5
- diverse maskiner	18	8	44,4	30.000	4.200	14
- båtar	8	5	62,5	18.000	15.000	83,3
- diverse lösöre	17	9	52,9	13.171	10.000	75,9
- djur	6	5	83,3			
- byggmat., huspaket	15	10	66,6	13.690	3.600	26,2
" " och arbete	14	12	85,7	11.550	7.800	67,5
Företag	11	6	54,5	314.220	150.000	47,7
Aktielägenheter						
- div. fel, nya	12	6	50	45.000	15.000	33,3
- " "	13	8	61,5	30.000	30.000	100
- div. fel, uppgifter	10	8	80	17.500	6.500	37,1
-m ²	19	13	68,4	25.404	19.941	78,4
Legorätt	9	5	55,5	30.000	15.600	52
Fastigheter						
- div. fel	47	28	59,5	42.830	16.959	39,5
- " fel uppg	15	5	33,3	50.000	25.020	50
-m ²	19	5	26,3	24.000	10.000	41,6
- inte lämp. för änd.	6	1	16,6			

Den här typen av tabeller kan vara missvisande bl.a. genom att antalet fall i vissa grupper har varit litet och utgången beroende av särdrag i de aktuella fallen. De är hjälpmedel för den fortsatta undersökningen och ger i detta skede bara antydningar om möjliga resultat snarare än resultat. Det oaktat pekar uppställningen på vissa klara olikheter som kan vara av intresse för den fortsatta undersökningen. I ljuset av dessa siffror synes det exempelvis finnas bättre möjligheter att lyckas med ett prisavdragsyrkande vid köp av begagnade bilar än vid köp av arbetsmaskiner. Vid köp av arbetsmaskiner nedsattes yrkandet därtill i regel kraftigt. Jämför man aktielägenhets- och fastighetsfallen synes det svårare att få avdrag i den senare gruppen. Det utdömda avdragets storlek i jämförelse med det yrkade, varierar för båda objektens del starkt beroende av feltypen. Får dessa påståenden närmare förklaringar i den fortsatta framställningen?

2. En jämförelse mellan prisavdrags- och skadeståndsbeloppen

För att undersöka riktigheten av tesen att prisavdrag är att beteckna som en "mindre" påföljd och som någonting helt annat än skadestånd, har jag jämfört uppgifterna om yrkat och utdömt prisavdrag med motsvarande uppgifterna om skadestånd.²²³ Skadeståndsfallen som undersökts har begränsats till Åbo universitets hovrättssamlingar för år 1986 medan samtliga prisavdragsfall medtagits i jämförelsen.

Skadeståndsfallen fördelade sig enligt följande:	
Lösöre	
begagnade bilar	7
diverse maskiner	2
diverse lösöre	12
byggmaterial, huspaket	8
Företag	1
Aktielägenheter	
diverse fel, nya	4
diverse fel, gamla	4
Legorätt	3
Fastigheter	
diverse fel, nya	1
diverse fel, gamla	7
Speciella fall	4
Summa	53

21. Olika grupper

A. Egentligt lösöre

a. Begagnade bilar

Procentuellt bedömt har det varit klart svårare att få skadestånd än prisavdrag.²²⁴ När köparen yrkat skadestånd för förborgat fel, har talan inte

²²³ I det följande behandlas endast de grupper i vilka det finns mer än 5 skadeståndsfall.

²²⁴ Skadestånd utdömdes i 28,5 % av fallen, prisavdrag i 49 %.

bifallits.²²⁵ Eventuellt hade slutresultatet varit ett annat om han yrkat prisavdrag.

skadestånd ²²⁶		prisavdrag	
yrkat ²²⁶ 12.339	utdömt ²²⁷ 8.339	yrkat ²²⁸ 7.300	utdömt ²²⁹ 4.000

Skadeståndsbeloppen har baserats på reparationskostnader samt omfattade i ett av fallen även ersättning för arbetsresor. Argumentationen har långt följt prisavdragsfallen, bilen var inte väsentligt sämre än ålder, pris, o.s.v. givit anledning att förutsätta och felet var inte så väsentligt att det skulle ha påverkat köpet.²³⁰

b. Diverse lösöre

skadestånd ²³¹		prisavdrag	
yrkat ²³² 12.188	utdömt ²³³ 3.737	yrkat ²³⁴ 13.171	utdömt ²³⁵ 10.000

Det var fråga om mycket heterogena typer av köpeobjekt, en transportkorg för lastbil, murbruk, speciella rökluckor o.s.v. Då leveransavtal styrde skadeståndsmätningen steg skadeståndet speciellt för indirekta skador till betydligt högre belopp än de ovan framförda medianerna. Om leveransavtal inte fanns i bakgrunden var däremot möjligheterna att få skadestånd för indirekta skador små. I de resterande fallen har medianen för prisavdrag stigit till högre belopp än medianen för skadestånd.

²²⁵ Se t.ex. VH 612 N:o 612/86 10.4.1986 S 85/249

²²⁶ Yrkandena rörde sig mellan 2.679 – 22.000 mk.

²²⁷ Utdömt skadestånd rörde sig mellan 2.279 – 14.000 mk.

²²⁸ Yrkandena rörde sig mellan 1.000 – 45.000 mk.

²²⁹ Utdömt avdrag rörde sig mellan 500 – 20.000 mk.

²³⁰ Se följande kap.

²³¹ Inalles 12 fall av vilka 3 gällde produktskador, i 3 fanns leveransavtal som reglerade skadeståndsberäkningen. 6 fall var intressanta för den framförda frågeställningen. Skadestånd beviljades i 50 % av fallen, prisavdrag beviljades i motsvarande grupp i 52,9 % av fallen.

²³² Yrkandena rörde sig mellan 10.780 – 94.544 mk.

²³³ De utdömda beloppen rörde sig mellan 3.000 – 16.700 mk.

²³⁴ Yrkandena rörde sig mellan 500 mk – 131.500 SKR.

²³⁵ De utdömda beloppen rörde sig mellan 756 mk – 60.102 SKR.

c. Byggmateriel, huspaket

skadestånd ²³⁶		prisavdrag	
yrkat ²³⁷ 35.000	utdömt ²³⁸ 6.600	yrkat ²³⁸ 13.690	utdömt ²³⁹ 3.600

Medianen av såväl yrkat som utdömt skadestånd är här klart högre än motsvarande prisavdragsmedianer. Detta får sin förklaring genom att byggmaterialets felaktighet i vissa fall lett till betydande följdskador, t.ex. har de fuktiga bräderna lett till att köparen varit tvungen att förnya hela ytterfordringen, vilket medfört arbetskostnader, kostnader för färg, spik o.s.v.

B. Aktielägenheter

a. Diverse fel i nya aktielägenheter

skadestånd ²⁴⁰		prisavdrag	
yrkat ²⁴¹ 11.915	utdömt ²⁴² 6.915	yrkat ²⁴³ 45.000	utdömt ²⁴⁴ 15.000

b. Diverse fel uppgifter om aktielägenheter

skadestånd ²⁴⁵		prisavdrag	
yrkat ²⁴⁶ 29.900	utdömt ²⁴⁷ 5.952	yrkat ²⁴⁸ 17.500	utdömt ²⁴⁹ 6.500

²³⁶ I 50 % av fallen utdömdes skadestånd, prisavdrag utdömdes i 66,6 %. Såväl skadestånds- såsom prisavdragsyrkandet framfördes ofta i samband med säljarens krav på betalning av den resterande köpeskillingen.

²³⁷ Yrkandena rörde sig mellan 8.730 mk – 110.800 mk.

²³⁸ Yrkandena rörde sig mellan 2.029 – 116.088 mk.

²³⁹ Utdömt avdrag rörde sig mellan 600 – 30.988 mk.

²⁴⁰ Fallen var 4, i 1 utdömdes inte skadestånd.

²⁴¹ Yrkandena rörde sig mellan 5.000 – 75.120 mk.

²⁴² De utdömda skadestånden rörde sig mellan 5.000 – 49.700 mk.

²⁴³ Yrkandena rörde sig mellan 9.210 – 86.080 mk.

²⁴⁴ Avdragens storlek rörde sig mellan 9.210 – 70.000 mk.

²⁴⁵ Skadestånd utdömdes i hälften av fallen. Motsvarande belopp för prisavdrag är 80 %.

²⁴⁶ Yrkandena rörde sig mellan 9.800 – 50.000 mk.

²⁴⁷ Utdömt skadestånd rörde sig mellan 2.140 – 9.800 mk.

²⁴⁸ Yrkandenas storlek rörde sig mellan 4.765 – 180.000 mk.

²⁴⁹ Prisavdraget rörde sig mellan 3.000 – 18.000 mk.

I bägge aktielägenhetsgrupperna har prisavdraget till sin storlek överstigit skadeståndet. Detta ger belägg för påståendet att då det är fråga om värdefulla köpeobjekt kan prisavdragsersättningen vara en effektiv påföljd. Beträffande diverse feluppgifter om aktielägenheterna kunde man ytterst försiktigt påstå att det synes vara lättare att lyckas med ett prisavdragsyrkande än med ett skadeståndsyckande. De senare fallen var dock så få att resultatet kan bero på tillfälligheter. Skadeståndet baserades ofta på reparationskostnader eller skäligt funnet belopp.

C. Fastigheter

a. Diverse fel i fastigheter

skadestånd ²⁵⁰		prisavdrag	
yrkat ²⁵¹ 23.000	utdömt ²⁵¹ 10.000	yrkat ²⁵¹ 42.830	utdömt ²⁵¹ 16.959

Resultatet pekar på samma sak som i föregående grupp. Då det gäller värdefulla köpeobjekt kan prisavdraget till sin effekt vara mer genomgripande än skadeståndet. Endast i två fall utdömdes en viss, till sitt belopp blygsam, ersättning för besvär och förfång under den tid reparationsarbeten pågick. Skadeståndet baserades vanligtvis på reparationskostnaderna.

22. Sammanfattning

Skadeståndsfällen har varit så få att man igen snarare bör tala om antydningar till slutsatser än egentliga slutsatser. Det oaktat ger genomgången visst fog för att ifrågasätta riktigheten av att beskriva prisavdraget som en mindre påföljd i förhållande till skadeståndet. Jämför man ersättningens storlek var skadeståndet klart större enbart då det gällde begagnade bilar. Speciellt då det gäller värdefulla köpeobjekt, aktielägenheter och fastigheter, uppgick avdragsbeloppen till högre belopp än skadeståndet. Provocerande kunde man påstå att prisavdraget fungerade här som en till sin effekt mer genomgripande påföljd än skadeståndet. Skadeståndet är däremot ur köparens synpunkt en effektivare

²⁵⁰ Fallen var 8, av vilka 2 var speciella och behandlas inte här. Av de resterande 6 gällde 1 ett nybyggt hus. Skadestånd utdömdes i 71,4 % av fallen, prisavdrag i 66,3 %.

²⁵¹ Utdömt avdrag rörde sig mellan 252 – 90.500 mk

påföljd vad gäller t.ex. byggnadsmaterial genom att det ger utrymme för ersättning av indirekta förluster.

Jämför man här efter hur ofta köparens yrkanden bifallits synes köparen ha större möjlighet att lyckas med sitt avdragsyrkande än med sitt skadeståndsyckande, vilket tydligast framkommer vid begagnade bilar, byggmaterial och diverse fel uppgifter om aktielägenheter. Beträffande begagnade bilar och även i viss mån byggmaterial, synes det i ljuset av denna genomgång alltså vara lättare att få avdrag än skadestånd men å andra sidan är avdragsbeloppen något lägre än skadeståndsbeloppen. Får dessa påståenden närmare förklaringar i den fortsatta framställningen?

TREDJE DELEN.
FÖRHÅLLET MELLAN TEORI OCH PRAXIS

Kapitel 5. Teori och praxis kring ansvarsförutsättningarna

I. UTGÅNGSPUNKTER

Den traditionella prisavdragsdoktrinen, som kommer till uttryck såväl i de gamla som i de nya nordiska köplagarna och i FN-konventionen, utgår från att prisavdrag alltid kan göras gällande vid *fel* i köp. För att ge rätt till prisavdrag förutsätts inte att felet är kvalificerat i något avseende. Det krävs inte väsentlighet, culpa på säljarsidan, att säljaren hemlighållit ett fel han känt till, garanti eller andra liknande motiveringar. Ett enkelt konstaterande att fel föreligger i köpeobjektet är i princip tillräckligt för att prisavdragspåföljden skall kunna göras gällande. Det är dock i viss mån missvisande att beskriva ansvarsgrunden såhär enkelt. Ytterligare förutsättningar som direkt kommer fram i lagstiftningen är givetvis att köparen uppfyllt sin reklamations skyldighet och att säljarens avhjälpningsrätt beaktats.

I linje med den traditionella avdragsdoktrinen kan man indela påföljdsförutsättningarna i tre huvudgrupper. Det krävs för det första fel, för det andra att köparen reklamerat om felet och för det tredje att säljaren givits möjlighet att avhjälpa felet. Man kunde anta att domstolens motivering i prisavdragsfallen skulle bygga på *fel-, avhjälpnings- och reklamationsargumenten*. Dessa argumenttyper kommer också klart fram i domstolsmaterialet. Men utöver huvudgrupperna har domstolen ofta använt sig av ytterligare argument. Vad är egentligen funktionen och det närmare innehållet av dessa?

De av domstolen utnyttjade argumenten kan schematiskt uppställas enligt följande.

	Antalet fall	fel/ ej fel %	så vas. i/ej v.f. %	v.samre än/ej v.s.ä. %	visel. upp./ej v.u. %	garanti /ej g %	K kunnat unders/K ej k.u. %	S kände felet/S k ej f %	S rep moj/S ej rep.m. %	rekl/ ej rekl %	oskäligt p/skäligt pris %
<i>Lösöre</i>											
begagnade bilar											
KSL	40	30	2,5	52,5	42,3	5	25	5	17,5	15	-
icke KSL	15	40	13,4	53,3	53,3	6,6	40	13,3	-	-	-
div maskiner	18	44,4	-	61,1	33,8	-	11,2	11,2	16,6	27,7	-
diverse lösöre	17	52,9	-	17,6	11,7	-	35,2	5,8	5,8	41,1	-
byggmaterial	15	93,3	-	-	-	-	-	-	40	40	-
huspaket											
byggmat., huspaket, arbete	14	100	7,1	-	-	7,1	-	-	28,5	50	-
<i>Aktielägenheter</i>											
diverse del, nya	12	58,3	25	8,3	-	8,3	25	8,3	8,3	-	-
diverse fel, g.	13	23	30	38,4	23	-	61,5	46,1	-	15,3	-
fel uppgifter											
- div. fel.uppg.	10	20	10	-	100	-	20	20	-	-	-
- m ²	19	-	84,2	-	57,8	-	42,1	42,1	-	10,5	10,5
<i>Fastigheter</i>											
diverse fel	47	17	55,3	19,1	42,5	10,6	68	61,8	-	4,2	12,7
fel uppgifter											
- div.fel.uppg.	15	6,6	53,3	-	53,3	-	80	46,6	-	-	-
- m ²	19	-	84,2	-	21	15,7	52,6	52,6	-	-	-

Min avsikt har varit att försöka besvara frågan huruvida prisavdraget i praxis motsvarar den påföljd som beskrivs i doktrin och lagstiftning och om så inte är fallet fråga vad det kan tänkas bero på och om man på basis av praxis överhuvudtaget kan få fram en enhetlig påföljdstyp som skulle fungera på samma sätt för olika typer av köp?

När jag söker svar på dessa frågor sker det mot bakgrunden av genomgången av praxis i de två föregående kapitlen. Genom hovrätternas mera omfattande material, fallbeskrivningar och motiveringar kommer praxis i hovrätterna att stå i förgrunden. Jag har utgått från den av hovrätten redovisade argumentationen och försökt närmare analysera dess innehåll och jämföra den med de i princip mycket enkla och klara traditionella förutsättningarna för prisavdrag, enligt vilka prisavdraget är en felpåföljd som kan göras gällande på objektiva grunder.

Argumentationen i domskälen har behandlats i första hand formellt. Med det formella avser jag intentionen att läsa domarna såsom de stått skrivna, att inte läsa in i dem något underförstått som inte klart skrivits

ut. Bara de uttryckligen redovisade argumenten har beaktats. Mot bakgrunden av den långa diskussion som förts om redovisade och s.k. de facto-grunder i avgöranden kan man framföra viss kritik mot det valda tillvägagångssättet.¹ Prisavdragsfallen är ofta triviala och odramatiska processer. Det oaktat kan man inte utesluta möjligheten att det även i detta material finns s.k. fasadargument. Man kan tänka att domaren t.ex. i ett fall om förborgat fel i ett gammalt småhus eller en gammal aktielägenhet egentligen tyckt att det höga prisavdraget som skulle komma att motsvara reparationskostnaderna och som enligt doktrinen skall utgå på objektiva grunder är en oskäligt sträng påföljd för säljaren. Domaren har i stället för att skriva ut att han inte godkänner ett objektivt prisavdrag vid köp av begagnade bostäder uppnått samma konkreta slutresultat genom att exempelvis säga att felet inte var så väsentligt att det skulle ge rätt till prisavdrag eller att köparen borde ha upptäckt felet vid undersökning. Utredning av de facto-grunder som inte redovisats bygger på osäker spekulat. När jag närmare försökt analysera innehållet och betydelsen av de redovisade argumenten har jag bitvis sysslat med denna typ av spekulat. Men föremål för mitt intresse har dock uttryckligen varit de redovisade grunderna och argumenten i ett domslut. Jag har uppfattat dem som

¹ T.ex. *Strömholm* 358 framhåller att domskälen inte är historiskt säkra redogörelser för hur ett visst resultat nåddes. "Slutet" i en dom kan ha formulerats långt innan domskälen tillkom och det kan ha varit resultatet av intuitiva överväganden och ställningstaganden som inte alls återfinnes i domskälen. *Strömholm* gör en uppdelning i "process of discovery" och "process of justification" där domskälen beskriver den senare processen. Han framhåller att det är en illusion att föreställa sig att domaren skulle ha nått fram till sina avgöranden på de grunder och i den argumentationsordning som kommer till uttryck i domskälen.

Se vidare t.ex. *Bergholtz* 352 ff och speciellt framställningen 412 ff där han utförligt redogjort för tidigare diskussion. Enligt *Bergholtz* gäller att antagandena om fasadlegitimation och dubbla grunder endast är förenliga med otillräckligt motiverade domar. Han anför som exempel bl.a. *NJA 1981 s 1050* där han menar att hovrättens motiveringar är så ofullständiga att de är förenliga med antagandena om fasadlegitimation eller dubbla grunder, men att detta inte kan sägas om HD:s utförliga motiveringar. *Bergholtz* 354 f, 378 f beskriver det juridiska beslutsfattandet som en process där domaren i tankarna rör sig fram och tillbaka mellan fakta, normkomplex och slutsats och sedan utmejslar domsmotiveringen i en faktisk och en normativ del. Enligt *Bergholtz* skulle man inte kunna göra någon uppdelning i två olika processer.

Jämför hur själva tankeprocessen beskrivits i behavioural decision theory, d.v.s. som en blandning av såväl analytiska och intuitiva komponenter, såsom ett kvasirationellt tänkande. Se närmare *Guje Sevón* 21 f och där refererade källor.

synnerligen viktiga då de är skäl som domarna anser vara redovisningsbara och acceptabla.²

Av systematiska orsaker behandlas först påföljdsförutsättningarna, därefter beräkningen av prisavdragets storlek. En dylik uppspjälkning av en påföljd är dock inte problemfri. I praktiken påverkar förutsättningarna ersättningsens beräkning och beräkningen av ersättningen påverkar förutsättningarna. Sålunda kan en regel som i första hand ser ut som en ren beräkningsregel visa sig påverka ansvarsförutsättningarna. Prisavdragets beräkningsprincip som baserar sig på värdejämförelse kan anföras som exempel. Man jämför varans värde i avtalsenligt och faktiskt skick och nedsätter priset i samma proportion. Detta ser i första hand ut att vara en ren beräkningsregel men den styr även ansvarsförutsättningarna genom att säga att fel som ger rätt till prisavdrag skall vara värdepåverkande fel. Ett fel som inte påverkar värdet blir inte ersatt med hjälp av den klassiska ersättningsanalogien.³

II. FELET OCH DESS VÄSENTLIGHET

1. Det enkla felargumentet

Det *enkla felargumentet*⁴ är stommen i prisavdragsavgörandena. Det har utnyttjas i samtliga köpeobjektsgrupper, förutom i felande m², där det givetvis har varit inbyggt i den kvalificerade bedömningen om väsentligt fel. I ljuset av praxis synes den enkla felbedömningen vara särskilt användbar vid fel i byggmaterial, såväl med som utan arbeten, diverse nytt lösöre och diverse fel i nya aktielägenheter. Gemensamt för de här grupperna är att det rör sig om *nya* köpeobjekt. Trots det använda uttrycket "enkel felbedömning" betyder det inte att felbedömningen i sig skulle vara enkel, varken teoretiskt eller praktiskt. Felproblematiken hör till köprättens klassiska frågor som genom tiderna har föranlett

² Trots att *Strömholm* 358 framhåller kritik mot den redovisade argumentationen avvisar han inte domskälen såsom värdelösa informationskällor vars uppgift "skulle vara att tillhandahålla vad Ross kallar en "fasadlegitimation". Just emedan domskälen ger uttryck för vad domaren anser vara acceptabla argument lämnar de upplysningar om vilka hanteringsregler och argumentationsprinciper som kan anses böra komma i användning. Se närmare om acceptabiliteten och den av Aarnio vidareutvecklade auditoriumteorin, *Aarnio* 184 ff.

³ Se närmare kapitel 6. I.

⁴ Se närmare även nedan i detta kapitel under II. 3.

diskussion.⁵ I detta sammanhang behandlas dock inte den egentliga felproblematiken, utan här berörs bara de aspekter som ur prisavdragssynpunkt är av speciellt intresse.

2. Kvalificerade bedömningar

21. "Väsentligt sämre än"

i. När används formuleringen?

När köpeobjektet varit begagnat, har den vanliga felbedömningsfrasen varit "väsentligt sämre än" vad t.ex. köpeskillingen, objektets ålder och yttre skick givit köparen anledning att förutsätta. I hovrättsmaterialet har formuleringen brukats framför allt då det varit fråga om köp av begagnade bilar, arbetsmaskiner och aktielägenheter. Felformuleringen återfinns såväl i KSL 5:6 (Förslaget 5:4) som i KöpL § 19 när varor säljs "*i befintligt skick*". Även om varan säljs i befintligt skick anses fel föreligga om den är "väsentligt sämre än köparen med hänsyn till varans pris och övriga omständigheter haft anledning att förutsätta". Såväl i KSL som i KöpL förutsätts att säljaren faktiskt gjort ett *uttryckligt förbehåll*. I förarbetena till köplagen påpekas explicit att de normala felreglerna, alltså i princip det enkla "sämre än", blir tillämpliga om uttryckligt förbehåll inte gjorts. Felreglerna enligt "väsentligt sämre än"-bedömningen skall inte gälla automatiskt vid försäljning av begagnade varor.⁶

Enligt hovrättspraxis har felformuleringen "väsentligt sämre än" genomgående använts då det varit fråga om köp av begagnade, gamla köpeobjekt oberoende av om förbehållet gjorts eller inte. Praxis synes, i varje fall formellt, ofta tillämpa samma kvalificerade bedömningsmåttstock oberoende av om förbehållet medtagits. Domstolarna har påfallande sällan stött sina avgöranden på förbehållet ens i konsumentköp.⁷

⁵ Frågan har hos oss senast diskuterats i samband med den nya köplagen, se t.ex. PR 93/1986 22 ff, 77 ff. Se för övrigt bl.a. litteraturen nedan i följande noter och t.ex. *André* 271 ff och där anförd litteratur, *Grobgeld och Hertzman* SvJT 1981 242 ff, *Routamo* Kaupanvastuu 9 ff och LM 1980 122 ff.

⁶ Se t.ex. RP 93/1986 60, NU 1984:5 234

⁷ KSL uttryckliga bestämmelser om verkan av förbehållet gällde redan under den aktuella perioden.

Trots den klara ståndpunkten om uttryckligt förbehåll i KSL och numera även KöpL finns det enligt min uppfattning skäl som talar för den av hovrätterna valda linjen, vad gäller denna sida av förbehållets verkan, även efter det att KöpL trätt i kraft.⁸ För det första är friskrivningen standardavtalsrättsligt bedömt så generell och ospecifik att man bör ifrågasätta dess egentliga informationsvärde.⁹ Den skulle med andra ord vara mer en tom standardfras än en egentlig friskrivning ägnad att väcka köparens aktsamhet angående speciella fel. För det andra innehåller så gott som alla standardavtal som tillämpas av yrkesmässiga försäljare och förmedlare av begagnade köpeobjekt detta förbehåll, medan det kan vara beroende av en slump om privatpersoner uttryckligen medtar den här typen av förbehåll i de ofta muntliga köpeavtalen. För det tredje är ”i befintligt skick”-förbehållet så vanligt inom de berörda branscherna att man kan argumentera för att det utgör handelsbruk vid försäljning av begagnade köpeobjekt.¹⁰

Ovan påstods att de flesta yrkesmässiga försäljare av begagnade köpeobjekt i sina standardformulär har infört ”i befintligt skick”-förbehållet. Detta gäller exempelvis fastighetsförmedlingsbranschens¹¹ yrkesmän som säljer s.k. gamla lägenheter och småhus och det gäller traktor- och arbetsmaskinbranschen.¹² Ett ”i befintligt skick”-förbehåll finns däremot inte i bilbranschens centralförbunds AKL:s avtalsvillkor vid försäljning av begagnade bilar. I de gamla villkoren som gällde före KSL fanns ett uttryckligt förbehåll, men det slopades i de reviderade villkoren. Det oaktat använder kkn, så gott som genomgående och HovR ofta, ”väsentligt sämre än”-kriteriet vid felbedömningen.

Den största ”väsentligt sämre än”-gruppen har i hovrättsmaterialet varit begagnade bilar och mer än hälften av fallen har varit köp som

⁸ Se t.ex. *Krüger* 71, dock t.ex. KöpL:s förarbeten, RP 93/1986 60, NU 1984:5 234 f § 20. I dessa konstateras dock att sedvänja inom vissa branscher kan åsidosätta § 19. Effekten på uppgiftsansvaret och undersökningsplikten kan vara en annan.

⁹ Se bland den omfattande litteraturen t.ex. *Adlercreutz* 111, *Bernitz* 39 ff, *Sisula-Tulokas* 288 ff, *Vahlén* Avtal 146, *Wilhelmsson* Standardavtal 63 f, *Taxell* 45.

¹⁰ Se om detta speciellt *Kuusimäkis* utredning sid. 7 om kkn:s praxis om köp av begagnade bilar som långt följt denna linje. Se vidare litteraturen om felbegreppet vid köp av begagnade varor t.ex. *Aaltonen* I 121, *Almén* 4 uppl. 650, *Agell* 725 ff, *Hellner* I 161 f, *Kivivuori m. fl.* 142, *Krüger* 71 f, *Jørgensen* UFR 1951 B 273 ff, *Sundberg*, 125 ff, se även *Routamo* LM 1980 128. Se om fastighetsköp nedan under 22. och t.ex. *Agell* 725, *Carbell* 173 ff, *Karlgrén* 21 f, *Vahlén* 191, *Westerlind* 396.

¹¹ Se exempelvis följande fastighetsförmedlares standardkontrakt; Huoneistokeskus Oy, Huoneistomarkkinointi, Op-kiinteistökeskus Oy, Säästöpankkien kiinteistöväälisyys, Talorengas Oy.

¹² Se exempelvis Hankkijas och Valmets standardavtal. Enligt muntlig uppgift intas villkoret även i Keskos avtal.

fallit under KSL. Om det är fråga om ett konsumentköp och om varan sålts i befintligt skick bör varan vara "väsentligt sämre än" för att fylla felkriterierna. Då AKL:s standardformulär saknar förbehållet innebär det formellt att felkriterierna uppfyllts redan när bilen är "sämre än" köparen haft anledning att förmoda. Det leder bl.a. till den ovan framförda presumtionen att domstolen vid köp av begagnade varor intolkar ett befintligt skick förbehåll i avtalet. De två andra stora grupperna, arbetsmaskiner¹³ och gamla aktielägenheter faller normalt inte under KSL. Den nya KöpL:s motsvarande bestämmelser gällde inte under den aktuella perioden.

ii. Vad innebär den?

Vad innebär egentligen den ofta brukade formuleringen väsentligt sämre än? Man kan inläsa i den olika betydelser. En möjlig tolkning är att uppfatta den så att domstolen helt enkelt velat understryka att vid köp av framför allt begagnade köpeobjekt bör köparen räkna med vissa mindre fel och slitage utan att någon av felpåföljderna kan göras gällande. När man exempelvis har köpt en gammal bil billigt, kan man inte förutsätta att plåtarna skall vara fria från rostangrepp, när man har köpt en gammal aktielägenhet eller ett hus kan man inte förutsätta att spisen och frysen skall vara som nya o.s.v. Vid köp av begagnade köpeobjekt skall alltså köparens *toleransgräns* vid *varje felpåföljd* vara en *annan* än vid köp av nya objekt.

Men hade domstolen endast velat framhålla detta hade den kunnat säga att köpeobjektet inte är sämre än vad köparen haft skäl att förutsätta med beaktande av bl.a. köpeskillingen, objektets ålder o.s.v. Domstolarna använder i prisavdragsfallen formuleringen "*väsentligt sämre än*". Skall man över huvud tagit ge ordet väsentlig någon betydelse eller är det en tom fras, ett misslyckat ordval? Uppenbart är att KSL 5:6 och nya KöpL § 19 gör det. Och om man ger ordet väsentlig en självständig betydelse, innebär det inte att domstolen menar att felet skall vara av en viss väsentlighet för att prisavdragspåföljden skall kunna göras gällande? Och om så är fallet, strider inte detta mot de klassiska lärorna om förutsättningarna för påföljden? Prisavdragspåföljden har uttryckligen ansetts vara oberoende av felets väsentlighet.¹⁴

¹³ I endast två fall blev KSL tillämplig.

¹⁴ Se ovan t.ex. kap 2. II. och bland den nyare köplagslitteraturen förutom RP 93/1986 84 och NÜ 1984:5 284, t.ex. *Sevón – Wilhelmsson – Koskelo* 126 f (finska upplagan), *Woxholth* 58.

Den har tvärtom beskrivits som speciellt lämplig vid "mindre" fel. Väsentlighetsfrågan har traditionellt förknippats med hävningspåföljden, inte med prisavdraget. Gör domstolarna trots allt en väsentlighetsbedömning vid prisavdrag?

Formuleringen "väsentligt sämre än" kan läsas på olika sätt. Vill man göra en mer eller mindre teoretisk finfördelning kan man urskilja åtminstone 4 olika tolkningar. Den kan läsas så att vid köp av begagnade köpeobjekt gör domstolen en flerstegsprövning för prisavdrag. För att prisavdrag skall utgå krävs det att köpeobjektet inte bara är sämre än normal standard, utan väsentligt sämre än normal standard. En gammal billig bil har visserligen diverse fel, men det ger ännu inte köpare rätt till prisavdrag, då bilen inte är väsentligt sämre än vad den medvetna köparen haft anledning att räkna med. För att felet skall berättiga till prisavdrag krävs dels att felet passerar den abstrakta felbedömningen och kategoriseras som rättsligt relevant, och dels att felet därutöver är av viss väsentlighet. Redan passerande av det första steget skulle kunna ge möjlighet att eventuellt återopa andra felpåföljder såsom avhjälpning och skadestånd. Väsentlighetsbedömningen skulle alltså vara en *verklig kvalificerad bedömning*.

En annan möjlig tolkning är att visserligen ge ordet "väsentligt" självständig betydelse, men inte koppla väsentlighetskravet till prisavdraget, utan till felets rättsliga relevans i allmänhet. För att prisavdrag eller andra felpåföljder såsom avhjälpning och skadestånd skall kunna göras gällande krävs att felet har rättslig relevans. Vid begagnade köpeobjekt skulle domstolen, oberoende av om förbehållet i "befintligt skick" gjorts eller ej, ställa skärpta krav på bedömningen av felets rättsliga relevans. För att felet skall vara rättsligt relevant krävs inte bara att köpeobjektet är sämre än, utan att det är väsentligt sämre än köparen haft skäl att förutsätta med beaktande av vad objektets ålder, pris, yttre skick o.s.v. Den kvalificerade tvåstegsbedömningen "sämre än", "väsentligt sämre än" skulle ske i förhållande till felets rättsliga relevans i allmänhet, inte i förhållande till prisavdraget. Är felet inte "väsentligt" sämre än skulle köparen inte heller ha möjlighet att yrka andra påföljder såsom avhjälpning eller skadestånd.

Differensen mellan dessa två tolkningar är i princip stor men man kan givetvis ifrågasätta vilken praktisk betydelse det har om man kopplar ordet "väsentligt" till den rättsliga relevansen i allmänhet eller till prisavdraget. Är inte detta enbart en lek med ord? Faktum kvarstår att domstolen formellt synes göra en skärpt bedömning oberoende av om den sker via den rättsliga relevansen eller förutsättningarna för prisavdrag.

En tredje möjlighet skulle vara att se väsentligheten i betydelsen

ekonomisk mätbarhet. Prisavdraget skall ge proportionell ersättning för den ekonomiska värdenedgången mellan köpeobjektets värde i faktiskt och avtalat skick. När det gäller begagnade köpeobjekt med inexakt prisbildning krävs klara mätbara värdeavvikelser, viss väsentlighet om man så vill, för att ersättningssystemet skall fungera.¹⁵ "Väsentligt sämre än" skulle kunna läsas som "klart ekonomiskt mätbart sämre än" och ha betydelse just i samband med prisavdrag.

En fjärde möjlighet är att ifrågasätta om den av domstolarna använda "väsentligt sämre än"-formuleringen ens kan pressas så långt som ovan gjorts. Är det fråga om annat än en inarbetad men tom fras?

Vi har följaktligen åtminstone fyra olika tänkbara alternativ att tolka "väsentligt sämre än"-formuleringen.

- 1) verklig väsentlighet som förutsättning för prisavdrag
- 2) ekonomisk mätbarhet hos felet, som egentligen dikteras av avdragsberäkningssystemet,
- 3) att en viss toleransgräns överskridits, för att prisavdrag eller någon annan felpåföljd skall kunna göras gällande. Alla fel är inte rättsligt relevanta fastän de utan tvekan är fel.
- 4) närmast en tom fras.

iii. Olika mätförsök

För att kunna fastställa när ett köpeobjekt är eller inte är väsentligt sämre än köparen haft skäl att förutsätta bör man i princip först kunna fastställa vad köparen haft skäl att förutsätta. Att fastställa normal standard för begagnade varor är knappast i praktiken problemfritt. Redan ur KSL 5:6 framgår att köparen bör basera sina förväntningar bl.a. på köpeskillingen. Andra faktorer som påverkar felbedömningen är t.ex. köpeobjektets ålder, yttre skick, säljarens uppgifter, o.s.v. Men vad är avvikelser och framför allt vad är väsentliga avvikelser från vad köparen kunnat vänta sig?

I *doktrinen* har väsentlighetsfrågan vanligtvis behandlats i samband med hävning¹⁶ och har influerats av påföljdens genomgripande karaktär.¹⁷

¹⁵ Se närmare nedan kap 6. I.

¹⁶ Se framför allt *Bengtssons* standardverk Hävningsrätt 190 ff, 274 ff, se även *Aaltonen* I 175 ff, *Adolfsson* 278 ff 313 ff, *Christensen* 65 ff, *Nørager-Nielsen & Theilgaard* 772 ff, *Portin* 68 ff, *Lehrberg* 177 ff, *Rodhe* 429 ff, *Taxell* 214 ff. Se även litteraturen om väsentlighetsfrågan vid fastighetsköp, nedan 22.

¹⁷ Se speciellt *Taxells* avvägningar mellan olika rättsskyddsbehov 215 f.

I övriga Norden har väsentlighetsfrågan ofta behandlats i samband med förutsättningsläran som en av dess centrala beståndsdelar.¹⁸ Det har framförts att väsentlighetsbedömningen varierar starkt i fråga om olika avtalstyper, prestationer och avtalsbrott. Gemensamt synes vara att väsentligheten i regel skall bedömas ur köparens perspektiv. Väsentligheten skall vidare vara synbar. Bl.a. har uttryckliga avtalsbestämmelser och säljarens uppgifter ansetts skärpa väsentlighetsbedömningen.¹⁹ *Christensen* citerar *Knoph* och karaktäriserar väsentlighetsregeln som ett slags standard som ger domaren "et direktiv med på veien, i det den henviser til en målestokk som skal brukes ved pådømmelsen".²⁰ Avgörandet kan inte deduceras ur väsentlighetsregeln utan måste byggas på en icke specifik juridisk värdering av den föreliggande situationen, och omständigheterna i det enskilda fallet spelar en roll som inte kan fastställas i en generell formel.²¹ Som understandarder nämner hon avvägningen mellan borgenärens och gäldenärens intressen, möjligheten att åstadkomma den reparativa effekten genom att tillämpa andra påföljder, eventuellt hänsyn till gäldenärens skuld o.s.v. Aaltonen, som behandlar väsentlighetsfrågan separat från hävningspåföljden, tar vidare upp kriterier som reparationskostnadernas storlek och köparens sakkännedom.

För att komma närmare ett svar kunde man exempelvis uppställa vissa kriterier som kunde tänkas ha betydelse vid en väsentlighetsbedömning och se om dessa haft någon relevans i hovrättsdomarna. Sådana skulle vid prisavdrag exempelvis kunna vara:

- 1) det felaktiga köpeobjektets värde i förhållande till det avtalade köpeobjektets värde. En *kvantitativ* bedömning synes speciellt lämpad vid prisavdraget som enligt den traditionella doktrinen skall ge ersättning för värdeminskning och endast värdeminskning och inte för kringliggande skador och olägenheter vilka för det

¹⁸ Se *Lehrbergs* omfattande behandling i den nyligen utkomna avhandlingen och där refererade litteraturöversikt och hänvisningar 177 ff, särskilt 201 f.

¹⁹ Se t.ex. *Taxell* 216 och *Aaltonen* 120 f och närmare nedan under III. 1.

²⁰ *Christensen* 68 ff. Se även på denna punkt *Pöyhönens* redogörelse 306.

²¹ *Christensen* 68 citerar även *Pound* "They do not call for exact legal knowledge exactly applied, but for common sense about common things or trained intuition about things outside of everyone's experience. They are not formulated absolutely and given an exact content, either by legislation or by judicial decision, but are relative to times and places and circumstances and are to be applied with reference to the facts of the case in hand. They recognize that within the bounds fixed each case is to a certain extent unique."

mesta är oundvikliga konsekvenser vid fel.²² Påföljdens till värdeaspekten begränsade kompensationssyfte skiljer den från skadestånd och hävning. För hävningspåföljden är kvantitativa mätmetoder inte lika lämpade.²³

Uppenbara diskrepanser mellan faktiskt och avtalat värde skulle innebära väsentlighet. Detta kriterium förblir dock tämligen teoretiskt. Det säger inte mycket mer än att ett väsentligt fel är ett fel som väsentligt påverkar köpeobjektets värde och att ett oväsentligt fel är ett fel som oväsentligt påverkar värdet. Skulle man vilja precisera regeln kunde man påstå att en relevant värdeminskning skall överstiga t.ex. 3–5 %. En väsentlig värdeminskning skall klart vara någonting mer, överstiga t.ex. 10 %. Problemet blir att en sådan regel skulle förutsätta klara värderingsnormer för begagnade köpeobjekt. En mer praktisk metod skulle därför kunna vara:

2) reparationskostnadernas förhållande till avtalsenliga värdet. Relevanta reparationskostnader skulle t.ex. överstiga 5 %. Stora reparationskostnader, t.ex. över 10 % av köpeskillingen, skulle tala för ett väsentligt fel.²⁴

Felbedömningen och sålunda även väsentlighetsbedömningen skulle kunna ske utgående från kvalitativa kriterier. Utgångspunkten skulle exempelvis vara:

3) felets betydelse för köpeobjektets normala bruksändamål. Man skall kunna köra bilen, gräva med grävmaskinen, bebo aktielägenheten o.s.v. I doktrinen talas ibland om kärnegenskaper.²⁵ Om felet, också ett kvantitativt mindre fel, skulle påverka bruksändamålet skulle köpeobjektet vara "väsentligt sämre än" vad köparen hade rätt att vänta.

Väsentlighetsbedömningen skulle kunna skärpas vid särskilda omständigheter. Sådana skulle kunna vara:

4) avvikelser från särskilt avtalade egenskaper hos köpeobjektet, t.ex. att bilen utan ändringar är lämplig för rallytävlingar. Här

²² Se närmare nedan kap. 6

²³ Se närmare om olika mätmetoder vid hävning t.ex. *Adolfsson* 313 ff.

²⁴ Se närmare nedan kap 6. I. 2. om reparationskostnaderna som grund för beräkningen av prisavdraget.

²⁵ Se t.ex. *André* 275, *Agell* 723 ff, *Carbell* 172, *Krüger* 72, *Sundberg* 136 ff, SOU 1978: 30 41, NJA 1978 s 307, NJA 1985 s 871, NJA 1989 s 117.

kommer man in på säljarens ansvar för relevanta uppgifter. Bedömningen skulle skärpas, rätt till avdrag skulle inträda trots att felet inte når upp till anförda procentuella belopp eller bruksändamålskrav.

Har den här typen av kriterier någon betydelse i väsentlighetsbedömningen eller är det kanske andra typer av överväganden som spelar in? I det följande försöker jag besvara dessa frågor med hjälp av exempel från praxis.

iv. ”Inte väsentligt sämre än” och ”väsentligt sämre än” i praxis

Det finns en uppenbar risk när man försöker besvara frågor med hjälp av vissa exempel ur ett större material. Den är att man ensidigt plockar ut sådana fall som stöder det resultat man vill komma till och glömmer de obekväma fallen. Den risken har knappast kunnat undvikas heller här. Jag har dock försökt välja typiska fall. Vissa atypiska fall har medtagits då argumentationen i dem varit speciellt belysande. Bl.a. i noter har jag dock redogjort för även obekväma fall och de mera systematiska översikterna i föregående avsnitt torde delvis motverka eventuell snedvridning. Jag har behandlat de köpeobjektsgrupper i vilka argumenten varit centrala, d.v.s. redovisats i över 40 % av fallen. Det visar sig vara de begagnade bilarna och arbetsmaskinerna samt de gamla aktielägenheterna.

Om man i det följande utgår från att väsentlighetsmomentet under den period hovrättsmaterialet täcker varit intressant vid normalköpen och i de konsumentköp i vilka förbehållet i befintligt skick inte medtagits, blir man tvungen att genast fråga vad det spelar för en roll att domstolarna, såsom här har antytts, övermotiverar utslagen med väsentlighet. Att den begagnade bilen, arbetsmaskinen eller aktielägenheten är ”väsentligt sämre än” innebär ju att den helt klart är ”sämre än”, d.v.s. felkravet är uppfyllt. Detta är givetvis riktigt, men vad döljer sig då bakom motiveringarna ”inte väsentligt sämre än” som brukats då prisavdrag inte utdömts? I dessa situationer kan ordet väsentligt i princip få avgörande betydelse för målets utgång. Har de kvantitativa och kvalitativa mätmetoderna någon relevans?

A. Begagnade bilar

Vid köp av begagnade bilar användes argumentet *inte väsentligt sämre* än i 16 fall.²⁶ Då motiveringen av utslagen ofta är knapp och min tekniska insikt om felens kvalitativa betydelse ännu knappare bör man vara försiktig med slutsatser.

Vissa exempelfall får belysa problematiken. De har valts med tanke på att de är typiska, eller för att de innehåller informativ argumentering.

I ett *årsmodellsfall*, modell 1972 inte 1973 såsom uppgivits, gick motorn dessutom sönder 28 dagar efter köpet. KSL blev inte tillämplig. Köparen lät sätta in en ny motor och yrkade såsom prisavdrag ersättning för hälften av reparationskostnaderna, d.v.s. 1.890 mk samt 2.000 mk i värdenedgång p.g.a. fel årsmodell. Det yrkade prisavdraget uppgick sålunda till 38 % av köpeskillingen.

RR utdömde 1.000 mk prisavdrag, d.v.s. 10 % av köpeskillingen.

HovR konstaterade kort att det inte visats att bilen vid köpslutet med beaktande av köpeskillingen, bilens ålder och övriga omständigheter varit väsentligen sämre än köparen haft anledning att förutsätta varför köparen inte hade rätt till prisavdrag.²⁷

Fallet visar hur allmänt avfattade domarna ofta är. De ger föga konkret vägledning då man försöker teckna "understandarder" för väsentlighetskriteriet.²⁸ Till detta kan man givetvis påpeka att hovrätternas huvuduppgift inte är att teckna understandarder utan att lösa konkreta rättstvister. Det av RR utdömda avdraget, som var endast en liten del av det yrkade, uppgick till 10 % av köpeskillingen. Procentuellt bedömt var det inte fråga om ett oväsentligt fel. Det oaktat konstaterade HovR att bilen inte var "väsentligen sämre än".

Genom sin mångsidiga och väl utarbetade motivering är följande exempelfall inte typiskt, men desto intressantare.

²⁶ Indelningen konsumentköp/inte konsumentköp visade sig närmast ointressant vid denna frågeställning. Se ovan kap 4. II. 11. A.

²⁷ VH II/514 14.10.1982 S 81/130

²⁸ Se även t.ex. VH 1998/86 30.10.1986 S 85/525. A hade år 1985 köpt 5 år gammal Saab 99 för 29.000 mk. Efter 90 km körning var köparen enligt stämningansökan tvungen att reparera bilen för 5.271 mk p.g.a. diverse fel. Reparationskostnaderna uppgick alltså till 18 % av köpeskillingen.

RR konstaterade kort att bilen inte avvek från givna uppgifter. Bilen var inte med beaktande av köpeskillingen eller andra omständigheter väsentligt sämre än köparen haft anledning att förutsätta. HovR fastställde RR:s utslag.

K hade köpt en 4 år gammal Oldsmobile 4 D Cutlass för 45.750 mk. Kort efter köpet konstaterade K fel i motorn vilka repare-
rades för 13.314 mk. S vägrade ersätta reparationskostnaderna, K
förde saken till kkn som konstaterade att bilen var väsentligt
sämre än K haft anledning att förutsätta och rekommenderade
6.500 mk i prisavdrag.

RR, vars utslag fastställdes av HovR, fann att

- köparens undersökningsplikt är accentuerad vid köp av begag-
nade bilar,
- vid bedömningen av om bilen är väsentligt sämre än vad
köpeskillingen och andra faktorer givit köparen anledning att
förutsätta bör man beakta bl.a. bilyten, året då den tagits i
bruk, hur mycket den körts, naturligt slitage, i vilken typ av
bruk den varit, hur väl den servats, givna uppgifter, försälj-
ningsortens prislivå och jämföra det resultat man sålunda fått
med avtalat pris,
- med fel avses en enligt sakkunnig bedömning konstaterad
avvikelse från objektets normala skick. Man bör räkna med
dolda fel som kan kräva stora reparationer hos lika gamla bilar
som den köpta, som i taxitrafik körts över 100.000 km.

RR konstaterade att det bl.a. inte visats att:

- feleu berott på köparens culpa
- säljaren känt till feleu
- säljaren givit vilseledande uppgifter
- bilen med hänsyn till ovan nämnda kriterier skulle ha varit
väsentligt sämre än köparen haft skäl att förutsätta då man
beaktar att reparationskostnaderna uppgått till högst 6.000 mk
och att motorn genom reparationerna blivit i bättre skick än
vad den normalt är i lika gamla bilar och att gängse pris för
liknande bilar på orten varit 55.000 – 60.000 mk.²⁹

I fallet har domstolen öppet försökt dra upp kriterier för väsentlig-
hetsbedömningen, bl.a. genom att beakta *reparationskostnadernas* för-
hållande till priset och priset förhållande till den *allmänna prislivån*.
Fallet är exeptionellt även genom att domstolen uppgav ett tämligen
exakt gängse pris för liknande bilar. Här kommer även fram hur
undersöknings- och upplysningsplikten används som argument, likaså
culpaliknande bedömningar.

²⁹ RH S 85/9 1622/85 05.02.1986, se även t.ex. ÅH 040287-N:o 123 1986 S 4 Kok 2
124 § 27.03.1987.

Sammanfattningsvis kan man för de begagnade bilarnas del konstatera att när bilen befunnits vara väsentligen sämre än köparen haft anledning att förutsätta, har det utdömda prisavdraget i regel *överstigit 10 %* av köpeskillingen,³⁰ men (i detta material) understigit 22 %.³¹ Det är fråga om utdömt avdrag inte yrkat, även om skillnaderna inte är så markanta som man kunde vänta sig då såväl yrkat som utdömt avdrag ofta baseras på reparationskostnader. Det berättigar dock inte till slutsatsen att t.ex. välgrundade reparationskostnader som överstiger 10 % av priset automatiskt skulle ge rätt till prisavdrag. Storleken av yrkade reparationskostnader rörde sig i regel, också när yrkandena förkastades, över 10 % av köpeskillingen. Kvantitativa bedömningar är osäkra mätmetoder för när bilen är "väsentligt sämre än". Markanta skillnader mellan väsentligt sämre än och icke väsentligt sämre än i de tekniska feltyperna låter sig inte heller påvisas i den mening att fel som har betydelse för trafiksäkerheten oftare skulle bedömas som väsentliga än andra fel.³²

Slutsatserna av bedömningen när en begagnad bil är "väsentligt sämre än" och framför allt när den inte är "väsentligt sämre än" förblir på basen av fallen vaga. Ett eventuellt resultat skulle vara att köparen får *tolerera betydande fel* då han köper bilar som är *över 5 år gamla*.³³ Ett annat är att reparationskostnaderna procentuellt kan vara höga i förhållande till köpeskillingen utan att bilen anses vara "väsentligt

³⁰ Ett fall utgör ett ringa undantag. Det utdömda prisavdraget för sprickor i målfärgen uppgick till 9,2 % av köpeskillingen, ÅH 140187-N:o 28 1986 S Kok 1 110 §. Se för övrigt t.ex. ÅH 180387-N:o 329 1986 S 97 Tku III 494 §. A hade köpt en 6 år gammal Fiat Ritmo för 19.400 mk. Väckellådan var behäftad med fel och reparationskostnaderna uppskattades av en såsom vittne hörd ingenjör till 2.000 mk. Detta fel ansågs av HovR väsentligt (en ledamot var av avvikande mening), medan RR hade konstaterat att det var typisk för så gamla bilar. Bedömningen kan ha påverkats av att säljaren känt till felet.

³¹ Undantag utgör 2 fall. Ett av dem gällde en kollisionsskadad bil som enligt köparen var köroduglig. Det utdömda prisavdraget uppgick till 26,6% av köpeskillingen, ÅH 120886-N:o 671 1986 S 1 lka 1 450 §.

³² Se om denna bedömningsgrund även *Kuusimäki* 16 ff som gått igenom kkn:s praxis. Han konstaterar med stöd av talrika exempel att praxis är oenhetlig, exempelvis berodde inte den söndriga framaxeln i en 6-årig Peugeot och i en lika gammal Honda Civic på naturligt slitage. Däremot ansågs inte en Lada som var var c. 2 1/2 år gammal och vars framaxel gått sönder sämre än vad köparen haft skäl att förutsätta.

³³ I ett annat fall, ÖFH S 85/93 N:o 975 28.08.1986, konstaterade HovR att det inte visats att säljaren skulle ha givit fel eller vilseledande uppgifter, eller att bilen vid överlåtelsen skulle ha varit behäftad med fel som inte skulle ha kunnat upptäckas vid undersökningen av bilen eller att den vid överlåtelsestillfället i övrigt skulle ha väsentligen avvikit från vad köparen haft skäl att förutsätta med beaktande av köpeskillingen och bilens ålder.

sämre än” köparen haft anledning att förutsätta. *Kvantitativa kriterier* är inte pålitliga vid bedömningen. På basen av köparnas inlagor i målen i vilka avdragsyrkandena förkastas får man uppfattningen att felen i regel varit betydelsefulla för *bilens funktion*, det är inte fråga om exempelvis estetiska fel eller fel som påverkar körkomforten. *Kvalitativa* aspekter är med andra ord inte påtagliga. Vidare antyder fallen att väsentlighetsbedömningen synes ske i relation till *säljarens uppgifter* och *köparens* möjlighet att upptäcka felen vid *inspektion*.³⁴

B. Diverse arbetsmaskiner

Vid försäljning av arbetsmaskiner, framför allt begagnade traktorer och grävmaskiner, är ”i befintligt skick”-förbehållet en av standardkontraktets standardklausuler. Det har klart påverkat bedömningen vilket kommer fram speciellt i ”inte väsentligt sämre än” fall.^{35,36} Felbedömningen synes innehållsmässigt sträng mot köparen. Han har varit tvungen att tolerera en hel del fel utan att kunna göra någon påföljd gällande. Ett typiskt fall där problematiken kommer klart fram är VH N:o 739/47 4.2.1988 S 86/177.³⁷

A hade köpt en begagnad traktor av en av landets största traktorförsäljare. Den visade sig ha flera väsentliga fel, såsom t.ex. att bromsarna saknades, det läckte olja från flera ställen o.s.v. Traktorn motsvarade inte tidningsuppgifterna om t.ex. brukstimmar. Ännu samma år skar motorn definitivt fast. I det standardiserade köpeavtalet ingick ett villkor enligt vilket traktorn såldes i befintligt skick.

RR fann att ”i befintligt skick”-klausulerna är giltiga i köp som inte faller under KSL. RR konstaterade att villkoret innebär att för att fel som framkommer efter köpslutet skall beaktas bör felet vara så stort och betydelsefullt att villkoret bör jämkas enligt AvtL. Inget av felen var enligt RR så väsentligt att villkoret skulle ha framstått som oskäligt.

³⁴ Detta kommer även tydligt fram i den schematiska uppställningen av olika argument i inledningen ovan i kapitel 5. I.

³⁵ Prisavdrag utdömdes inte i 10 fall av 18, i 6 med motiveringen att maskinen inte var väsentligt sämre än, i 4 med det enkla felargumentet.

³⁶ I de fall förbehållet enligt handlingarna inte synes ingå i köpeavtalet har tämligen ofta brukats det enkla felargumentet i den form att maskinen ”inte är sämre än köparen haft skäl att förutsätta med beaktande av köpeskillingen o.s.v.”

³⁷ Fallet är dock så nytt att det inte ingår i materialet från den genomgångna perioden.

HovR fastställde RR:s dom utan ändring. En ledamot framförde avvikande mening och utdömde 20.000 marks avdrag med motiveringen att traktorn var väsentligt sämre än vad priset och uppgivna brukstimmar givit anledning att förutsätta.

Fallet visar hur före KöpL "*i befintligt skick*"-förbehållet givits avgörande betydelse. Förbehållet skall framstå som oskäligt för att inte frita säljaren från ansvar. Det skall i så fall jämkas med hjälp av AvtL. Här torde den nya köplagen med "*väsentligen sämre än*" – kriteriet innebära en klar ändring.

Men även då förbehållet inte åberopats under domstolsförhandlingen, eventuellt av den orsak att köpebrevet inte innehållit något förbehåll, synes väsentlighetsbedömningen sträng mot köpare såväl i kvalitativt som kvantitativt hänseende. Till och med fel som försvårat eller förhindrat maskinens *normala bruk* har inte ansetts innebära att maskinen skulle vara väsentligen sämre än köparen haft skäl att förutsätta.

I RH S 82/288 N:o 704/83 28.09.1983 hade A köpt två skogstraktorer för ett pris om 435.000 mk, vilka visade sig vara behäftade med diverse fel. A yrkade hävning eller alternativt 160.000 marks prisavdrag, d.v.s 36,7 % av köpeskillingen.

RR, vars dom fastställdes av HovR, konstaterade bl.a. att:

- båda skogstraktorerna var behäftade med diverse fel som hade försvårat och förhindrat utförandet av arbete, men att det inte visats att
- felen och reparationskostnaderna skulle ha varit väsentligt större än vad lika gamla traktorer som varit i liknande bruk och service kan förväntas ha
- att priset med beaktande traktorernas ålder, skick och övriga omständigheter skulle ha varit oskäligt.

För att inte skapa en förvrängd bild bör påminnas om att arbetsmaskiner i 5 fall befunnits vara "*väsentligt sämre än*". I dessa fall skedde bedömningen ofta i kombination med konstateranden som exempelvis att *säljaren varit medveten om för vilket bruk* grävmaskinen köpts eller att *säljaren försäkrat* att lyftanordningarna är i skick eller att, såsom i ett fall, grävmaskinen inte sålts i befintligt skick utan såsom varande *i gott skick*.³⁸

³⁸ Se t.ex. VH 1213/83 8.9.1983 S 82/244 som gällde en traktors lyftanordningar och i vilket HovR ändrade RR:s utslag med motiveringen att köparen garanterat att lyftanordningarna var i skick. HovR utdömde i prisavdrag ett belopp som motsvarade reparationskostnaderna och som uppgick till 5,3 % av köpeskillingen.

C. Gamla aktielägenheter

Gamla aktielägenheter som säljs genom de yrkesmässiga fastighetsförmedlarna säljs regelmässigt ”i befintligt skick”. Detta återspeglas i att ”väsentligt sämre än”- argumenteringen har utnyttjats i domarna.³⁹ Det har såsom i grupperna ovan ofta skett i kombination med argument om *vilseledande uppgifter* och köparens *undersökningsmöjligheter*.⁴⁰

Två exempelfall får belysa problematiken. I det första utdömdes inte prisavdrag. I båda fallen var det fråga om ”små” fel i relation till köpeskillingen (3,1 – 3,4 %) men p.g.a. de höga lägenhetsprisen det oaktat inte obetydliga belopp.

A hade köpt en lägenhet i ett c. 15 år gammalt radhus för 790.000 mk. Han yrkade 3,4 % av köpeskillingen i prisavdrag, beräknat enligt uppskattade reparationskostnader för 6 olika fel, bl.a. fel i parketten, kranar läckte, ett värmeelement var ur funktion, färg flagade från den nymålade simbassängens vägg o.s.v.

RR, vars dom fastställdes av HovR, konstaterade att köparen vid köp av den här typen av aktielägenheter har rätt till prisavdrag för väsentligt förborgat fel. Lägenheten har emellertid inte till sin kvalitet och till sitt värde varit väsentligt sämre än vad som kunde förutsättas då den såldes för 790.000 mk såsom varande i nöjaktigt skick.⁴¹

I det andra utdömdes avdrag trots att de beräknade reparationskostnaderna i förhållande till köpeskillingen var något mindre, 3,1 %.

Taket läckte något på vårvintern. Huset var byggt 1952 och diverse reparationsförsök hade gjorts. Köparen yrkade prisavdrag bl.a. för reparationskostnaderna.

RR, vars dom igen fastställdes av HovR,⁴² utdömde prisavdrag för lägenhetens beräknade andel i reparationskostnaderna för att försätta taket i sådant skick att det skulle motsvara andra lika gamla tegeltak. RR konstaterade att reparation av taken var en nödvändig åtgärd för att man skulle kunna bo i lägenheten.⁴³

Materialet är begränsat, de kvantitativa mätarna är osäkra. I domar-

³⁹ Av 13 fall i 3 fall mot och i 2 fall för prisavdrag.

⁴⁰ Se schema under 5. I.

⁴¹ HH N:o 751 05.11.1986 S 1895/407

⁴² En ledamot hade avvikande mening.

⁴³ RH S 84/87 N:o 323/85 09.05.1985

na fästes uppenbarligen vikt vid *felens kvalitativa betydelse*, framom deras kvantitativa betydelse. I det senare fallet var reparationskostnaderna procentuellt små men felet var väsentligt för boendet.

v. Sammanfattning

Hovrätten har genomgående använt sig av ”väsentligt sämre än”-formuleringar vid köp av begagnade köpeobjekt. Detta har långt skett oberoende av om förbehåll av typen ”i befintligt skick” gjorts vid köpet eller inte. Den valda linjen synes stå i strid med KSL:s och numera den nya KöpL:s bestämmelser men kan enligt min mening försvaras med flera goda synpunkter.⁴⁴

Det är däremot svårt att exakt fånga in vad ”väsentligt sämre än”-formuleringen egentligen innebär. Försöker man kort sammanfatta de kriterier som i praxis synes påverka prisavdragets s.k. väsentlighetsbedömning i uttrycket ”väsentligt sämre än” bör man framhålla att kriterierna varierar beroende av typen av köpeobjekt. Alla ovan uppställda fyra hypotetiska kriterier har haft relevans i någon form, även om deras tyngd växlat beroende av köpeobjektstyp.⁴⁵ Samtidigt visade de sig dock vara osäkra mätare. Ibland relevanta, m.a.o. osäkra riktlinjer ger reparationskostnadernas procentuella andel av köpeskillingen. Felets betydelse för köpeobjektets normala bruk har spelat en viss roll t.ex. i aktielägenhetsfallen, däremot inte i bil- och arbetsmaskinfallen. Påfallande är ”i befintligt skick”-förbehållets stora skärpnings-effekt på väsentlighetsbedömningen såväl kvalitativt som kvantitativt mätt vid försäljning av arbetsmaskiner, såsom grävmaskiner och traktorer, i jämförelse med dess effekt vid begagnade bilar.

Det är uppenbart att felbedömningen vid prisavdrag inte enbart sker med hjälp av bedömning av själva felet utan påverkas av ett flertal faktorer. Man kan inte nöja sig med att undersöka felets väsentlighet isolerat från helheten och bedöma det exempelvis kvalitativt eller kvantitativt, utan man måste se felet mot bakgrunden av fallet i sin helhet. I samtliga grupper kunde man se ett klart samband mellan väsentlighetsargumenteringen och argument som byggde på köparens *undersökning, säljarens uppgifter och hans eventuella kännedom om felet*.⁴⁶

⁴⁴ Se ovan i detta kap under 21. i.

⁴⁵ Se även närmare följande framställning.

⁴⁶ Se närmare framställningen nedan.

Vad som egentligen döljer sig bakom väsentlighetsbedömningen i frasen som ”väsentligt sämre än” låter sig i varje fall inte ännu fastställas. Det är dock tydligt att ordet väsentligt är ett farligt ord och kan innebära alltför många betydelsemässiga variationer.

22. Väsentligt fel och så väsentligt fel att påverkat köpet

i. När används formuleringen?

När man lämnar de egentliga lösöreköpen och övergår till *fastigheter och aktielägenheter* synes felets väsentlighet åter vara en betydelsefull faktor i praxis. I motsats till ”väsentligt sämre än”-formuleringen understryks inte jämförelsen med andra motsvarande objekt. I aktielägenhets- och fastighetsfallen synes det bli fråga om en direktare väsentlighetsbedömning. Felet har ansetts väsentligt eller så väsentligt att det påverkat köpet. Helt dominerande synes väsentlighetsargumentationen bli vid arealfel.

ii. Vad innebär den?

Såsom i föregående avsnitt måste man fråga: Vad är denna väsentlighetsbedömning? Är det så att domstolarna vid köp av aktielägenheter och fastigheter kräver väsentligt fel för att prisavdragspåföljden skall kunna göras gällande? Eller är det bara fråga om att understryka att toleransgränsen vid bostadsköp, i regel köp av ”begagnade” hus och lägenheter, är exceptionellt hög?⁴⁷ Med andra ord, de fel som köparen

⁴⁷ Se allmänt om felbegreppet vid fastighetsköp t.ex. *Agell* 723 ff, *Andersen* 255 f, *Carbell* 171, *Karlgren* 37 ff, *Rodhe* Handbok 219, *Spleth* TfR 1947 155 ff, *Vahlén* 158 f 190 f, *A. Vinding Kruse* 94 ff. Se speciellt *A. Vinding Kruse* UfR 1979 B 381 f som förklarar toleransgränsen utgående från förutsättningssynpunkter.

Se Kom bet 1989:53, 2:15, 102 f och Kom bet 1989:47, 6:10, 325 ff.

Se även den svenska JB 4:19 i sin lydelse av år 1972:

Avviker fastighet från vad som kan anses utfäst eller från vad som köparen eljest, utan att fall som avses i 16-18 §§ föreligger, med hänsyn till omständigheterna haft anledning att räkna med vid köpet, äger 12 § motsvarande tillämpning.

Enligt den av småhusköpsutredningen föreslagarna lydelsen, SOU 1987:30, revideras bestämmelsen enligt följande:

Avviker fastigheten från

1. vad som kan anses utfäst eller

2. vad som köparen, utan att fall som avses i 16-18 §§ föreligger, måste anses ha haft anledning att räkna med vid köpet, tillämpas bestämmelserna i 19a-19d §§.

Vid bedömning av vad köparen måste anses ha haft anledning att räkna med är utgångspunkten den att köparen före köpet har att göra sådan undersökning av fastigheten som påkallas med hänsyn till dels omständigheterna vid köpet dels den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter.

åberopar som grund för prisavdrag är visserligen fel, men dessa "fel" överstiger inte den normala toleransgränsen vid köp av gamla bostäder och är följaktligen inte rättsligt relevanta fel. Då felen inte är rättsligt relevanta träder påföljdssystemet inte i funktion. Köparen kan inte göra gällande prisavdragspåföljden eller någon annan av felpåföljderna. Är det kanske fråga om att framhålla att felet skall vara ekonomiskt mätbart för att avdragspåföljden skall kunna ge ersättning? Eller är det bara fråga om mer eller mindre tomma fraser?

iii. Olika mätförsök

Då man söker svar på frågorna vad som är "väsentligt" och "så väsentligt fel att det påverkat köpet" behöver man igen konkretare hjälpmedel, precisare kriterier med vilka man skulle kunna försöka mäta väsentligheten. Dem söker jag först i HD:s praxis (a) och därefter i doktrinen, speciellt den danska diskussionen (b).

a. HD:s praxis.

Liknande väsenlighetsformuleringar som förekommer i hovrätternas praxis har HD använt sig av i bl.a. vissa nyare bostadsfall. I t.ex. *HD 1984 II 193* anger rubriken kort att köparen av ett egna hemshus hade rätt till prisminskning på grund av ett väsentligt förborgat fel i huset. Det talar för konklusionen att det krävs väsentligt fel för att avdragspåföljden skall kunna göras gällande. Slutsatsen är kanske förhastad.⁴⁸ Vid genomgång av domen framkommer bl.a. följande relevanta fakta.

Köparen hade köpt egna hemshuset och tomtlegorätten för ett pris om 250.000 mk. Det visade sig att taket läckte vilket givit upphov till bl.a. rötskador. Köparna yrkade prisavdrag och skadestånd 50.000 mk.

HD konstaterade att det inte visats att säljaren känt till felen eller att köparna underlåtit sin undersökningsskyldighet. Domstolen fann att "felen var så väsentliga att köparnas vetskap om dem

Jämför även förslaget till samma paragraf Reg. prop. 1970:20 A 112:

Var fastigheten vid köpet behäftad med fel eller brist av väsentlig betydelse, som köparen icke kände till eller med hänsyn till den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna i övrigt rimligen bort räkna med, äger 12 § motsvarande tillämpning. ...

⁴⁸ Se även *Taxell JFT 1987 259, 261, Aurejärvi 123*.

uppenbart skulle ha påverkat köpets slutresultat". Dessa har sålunda rätt till "gottgörelse för att huset till sin kvalitet och sitt värde vid uppgörande av köpet varit väsentligt sämre än vad som kunde förutsättas (ordagrann översättning: vad det såldes som), då det såldes för 250.000 mk såsom varande i gott skick" (olennaisesti huonempi kuin minä se hyväkuntoisena 250.000 markan kauppahinnasta myytiin).

Det utdömda prisavdraget var 25.000 mk, d.v.s. 10 % av köpeskillingen.

HD:s motivering var liknande i ett senare fall, *HD 1986 II 90*. Emellertid saknades ordet väsentligt i den korta rubriken men fanns på motsvarande sätt i domskälen.

HD konstaterade att "felet i bostadshuset var så väsentliga att köparens vetskap om dem uppenbarligen skulle ha påverkat ingåendet av fastighetsköpet". Köparen har sålunda "rätt till prisavdrag för att fastigheten vid uppgörande av köpet med hänseende å bostadshuset till sin kvalitet och till sitt värde varit väsentligt sämre än vad som kunde förutsättas (vad det såldes som), då det såldes för bostadsändamål" (olennaisesti huonempi kuin millaisena se asuinkäyttöön myytiin).

I fallet var det fråga om diverse fuktskador vilka föranledde reparationskostnader om 22.876 mk. Köpeskillingen var 161.500 mk, det utdömda prisavdraget 22.876 mk, d.v.s. 14 % av köpeskillingen.

Det är inte riskfritt att tolka HD:s ibland korta motiveringar.⁴⁹ HD konstaterar bl.a. att felet var *så väsentligt* att köparens vetskap om det

⁴⁹ Intressant är *Bengtssons* påpekande från år 1964 om finsk rättspraxis i samband med den väsentlighetsbedömning som sker vid hävning, Bengtsson 320 not 60. "I flertalet hävningstvister ger ej motiveringen – vilken här som eljest i finländska domar är knapphändig – någon som helst ledning beträffande sättet för väsentlighetsbedömningen". Jämför denna korta kommentar med *Christensens* synpunkt om svenska HD domar s. 74. "Man skall inte förvänta sig att av HD:s domar kunna utläsa i vad mån man tagit hänsyn till t ex gäldenärens skuld. Eftersom det måste anses tveksamt i vad mån man de lege lata kan ta hänsyn till dylika faktorer, blir man troligen benägen att inte redovisa dem i domskälen. Man nöjer sig med att skriva att kontraktsbrottet når upp till eller inte når upp till det uppställda kravet på väsentlighet. Eftersom väsentlighetsbedömningen innefattar ett visst mått av fritt skön, finns det inte heller någon möjlighet för en utomstående att, genom att jämföra de faktiska omständigheterna och utgången i olika mål, avslöja att man tagit hänsyn till dylika faktorer. ... En sådan jämförelse förutsätter nämligen att väsentlighetsregeln har ett klart, kommunicerbart innehåll."

skulle ha *påverkat köpet*. Detta kan man läsa så att domstolen använt sig av – om man så vill – ett hypotetiskt test:⁵⁰ har köparens medvetenhet om felet påverkat köpet? I den här formen har väsentlighetsbedömningen likheter med den bedömning som kan ske i hävningsfallen, dock med den skillnaden att här uppenbarligen har avsetts med ”fel som påverkat köpet” sådana fel som *påverkat köpeskillingen*, inte ingående av själva köpet.

Vill man se detta som ett hypotetiskt test torde nyckelfrågan ungefär lyda: Skulle köparen ha gått med på att betala den överenskomna köpeskillingen om han känt till felet vid köpslutet eller hade han endast gått med på att betala ett lägre pris (och i så fall ett hur mycket lägre pris? Kopplingen mellan avdragsförutsättningarna och -beräkningen är uppenbar)? I motsats till hävningssituationerna antas han bli kompenserad på ett tillfredsställande sätt genom att behålla köpeobjektet jämte prisavdrag.

Ett hypotetiskt test anses vara till hjälp vid uppdragande av gränsen mellan prisavdrag och hävning.⁵¹ Det blir dock tämligen oklart vilken vägledning testet erbjuder vid uppdragning av gränsen mellan ersättning eller ingen ersättning. Varje köpare föredrar ”enligt allmän livserfaren-

⁵⁰ Jämför *Ussings* och *A. Vinding Kruses* förutsättningslära, *Ussing* exempelvis i *Dansk obligationsret*, Alm. del 103 ff, och *A. Vinding Kruse* exempelvis i *UfR* 1979 B 381 ff.

Förutsättningsläran har varit aktuell även de senaste åren i nordisk doktrin. Ett sammandrag över den danska diskussionen får man t.ex. i *Rosenmeier* 119 ff. Författaren förfäktar en kritisk hållning till läran. *Lehrberg*, speciellt 177, har i sin omfattande framställning mångsidigt behandlat förutsättningslärans möjligheter. Han analyserar även prisavdragets väsentlighet (kausalitet) i förhållande till hävningens. Hävningens skärpta väsentlighetskrav innebär enligt *Lehrberg*, speciellt s. 201 f, att felet skall vara av sådan betydelse, att det kan antas att köparen inte skulle ha ingått avtalet ens om köpeskillingen nedsatts i proportion till felet. Se om förutsättningsläran även *Adolfsson* 273 ff, *Hellner*, *Förutsättningsläran* 133 ff, *Honka* 38 ff. Se även kritik hos t.ex. *Jørgensen* *UfR* 1963 B 157. Se därtill t.ex. *Rodhes* 430 kritik när han framhåller att det hypotetiska provet sällan kan genomföras med tillförlitlighet och det föreligger svårigheter att bedöma vad borgenären har att välja på vid avtalets ingående. Se även *Bengtsson* 110 ff och där anförd litteratur, speciellt 120 ff och 190 ff.

Observera särskilt *Bengtssons* intressanta kommentar s. 320 där han konstaterar att i finsk rättspraxis förekommer vissa arealbristfall där det hypotetiska provet enligt förutsättningslärans mönster synes ha spelat en roll. Se även *Tepora* 80 f. Jämf. t.ex. *Taxell* 220 som konstaterar att förutsättningsläran inte i allmänhet fått fotfäste i finländsk doktrin och att man i rättspraxis kan finna endast tillfälliga spår av ett förutsättningsresonemang i anslutning till hävning av avtal. Se dock t.ex. *HD* 1986 II 111.

⁵¹ Se speciellt *Lehrberg* 201 ff och där angiven litteratur samt *A. Vinding Kruse* t.ex. *UfR* 1979 B 38 ff.

het” att betala mindre. Här behövs någon form av objektiv måttstock.⁵² Skulle människor i allmänhet i köparens situation betala det överenskomna priset om de vid köpslutet känt till felet? Vid prisavdrag kommer dock flera finjusteringar, såsom att prisavdrag i princip bibehåller den avtalade balansen mellan pris och värde, ”dumma” köp förblir dumma också efter prisavdrag,⁵³ bara värdepåverkande fel beaktas, den avgörande tidpunkten för avdragsberäkningens storlek är överlåtelse tidpunkten, inte köpslutet o.s.v.⁵⁴ Enligt min mening blir vägen via det hypotetiska testet en onödig och spekulativ omväg, inte en säker genväg.⁵⁵ De moderna felreglerna i sig ger i detta avseende ett lika gott, om inte bättre resultat.

HD konstaterade vidare att huset till sitt skick och värde var *väsentligt sämre än*⁵⁶ vad köparen haft skäl att förutsätta med beaktande av bl.a. *köpeskillingen*.⁵⁷ I det andra fallet konstaterades att huset var väsentligen sämre än dess *bruksändamål* gav anledning att förutsätta. HD synes sålunda ha använt sig av dubbla väsentlighetsbedömningar, dels ”väsentligt sämre än”- formuleringen och dels formuleringen om ”så väsentligt fel att det påverkat köpet”.

En liknande prövning av huruvida felet var så väsentligt att det skulle ha påverkat köpet skedde i t.ex. *HD 1982 II 78*. I fallet yrkade köparen dock skadestånd, inte prisavdrag.

Köparen av ett egnahemshus upptäckte efter köpslutet att den öppna spisen var en s.k. prydnadsspis som inte var ansluten till rökkanalsystemet. Vidare var husets elspis kopplad till en väggkontakt i strid med elsäkerhetsbestämmelserna. Reparationskostnaderna uppgick till 1.217 mk. Köparen yrkade ersättning för dessa såsom skadestånd.

⁵² Se närmare nedan värderingen i samband med ersättningsberäkningen kap 6. I. 11.

⁵³ Se närmare nedan 6. I. 2.

⁵⁴ Se närmare nedan 6. I. 3

⁵⁵ *Jørgensen* UFR 1963 B 173 karakteriserar förutsättningsläran som ett ”overflødigt omsvøb”. *Rosenmeier* 131 konstaterar att detta kanske är en lite väl hårdhänt karakteristik av en teori som genom tiderna har upptagit ”nogle af fagets største dyrkere”. Men, konstaterar *Rosenmeier*, det synes vara en realitet att läran i varje fall i dag inte kan ”bruges til noget i praksis”. Han (133) avslutar med satserna ”Den har gjort sin pligt. Nu bør den gå”.

⁵⁶ Se närmare diskussionen i föregående avsnitt om ”väsentligt sämre än”-argumentet i samband med köp av begagnade köpeobjekt.

⁵⁷ Se t.ex. *Westerlind* 396 som ifrågasätter ”i befintligt skick”-förbehållets betydelse vid fastighetsköp och anser det ”karakteristiskt för fastighetsköpet som juridisk företeelse” att objektet säljs i befintligt skick. Se även *Agell* 725 f, *Carbell* 173 ff, *Karlgren* 21, *Vahlén* 191.

HD konstaterade att de åberopade omständigheterna *inte var så väsentliga* med hänsyn till köpeobjektet och köpeskillingen att de "enligt allmän erfarenhet skulle ha inverkat på det slutliga resultatet av köpet, om köparna varit medvetna om dem då de ingick detta". Ersättningsyrkandena förkastades.

Ur inlagorna framgår att det yrkade skadeståndet var 0,6 % av köpeskillingen.

Ett justitieråd var av avvikande mening och utdömde ersättning för spisinstallationen 717 mk, med motivering att den felaktiga installationen förhindrade husets användning såsom bostad.⁵⁸

Fallet kan användas som stöd för påståendet att väsentlighetsbedömningen är förknippad med felets rättsliga relevans och inte direkt med prisavdragspåföljden och värdenedgångsidén. Det stöder tanken på en viss allmän toleransgräns.

Konklusionen blir att i vissa nya HD-fall, om annat än arealfel, har domstolen använt någon form av uttrycklig väsentlighetsbedömning i samband med prisavdrag. Det förblir dock fortfarande osäkert huruvida detta är en egentlig väsentlighetsbedömning eller kanske endast fastställande av felets rättsliga relevans eller något annat.

Försöker man se bakom HD:s allmänt hållna formuleringar, trots de stora risker det innebär, kan man på basis av fallen teckna kriterier för att känna igen ett väsentligt fel och ett så väsentligt fel att det påverkat köpet. Dessa är delvis gamla bekanta.

1) Det första kriteriet är *kvantitativt*, felets *förhållande till köpeskillingen*.⁵⁹ Felet skall vara av viss väsentlighet i förhållande till priset speciellt då det gäller köp av begagnade bostäder. HD fallen ger antydningar om någonting mer än ett allmänt hållet påpekande om viss relation till köpeskillingen. I *HD 1984 II 193* var prisavdraget, som uppenbarligen ansågs motsvara värdeminskningen 10 % av köpeskillingen, i *HD 1986 II 90* 14 %.

2) En *kvalitativ* faktor som kom fram i t.ex. *HD 1986 II 90* och särskilt i den avvikande ledamotens yttrande i *HD 1982 II 78* är felets betydelse för den *normala användningen* av köpeobjektet.⁶⁰ Bostadshuset som säljs för "bostadsändamål" skall vara beboeligt.

⁵⁸ Se även t.ex. *HD 1982 II 122*

⁵⁹ Se t.ex. *Agell* 723 ff, *Karlgren* 40, *Westerlind* 390 f.

⁶⁰ Se ovan vid not 58.

3) Ett tredje kriterium som kan ha betydelse vid väsentlighetsbedömningen är de *av säljaren givna uppgifterna*. Detta kommer t.ex. fram i *HD 1984 II 193* i vilket hänvisades till "gott skick". Väsentlighetsbedömningen för de av säljaren givna uppgifterna kan tänkas vara skärpt så att ansvar inträder vid kvantitativt mindre fel. Problematiken har vidlyftigt diskuterats i doktrinen framför allt i samband med skadestånd⁶¹ men kan även påvisas i praxis.⁶²

De här utplockade kriterierna har alla kommit fram i samband med behandlingen av "väsentligt sämre än"-argumenteringen. De är även samtliga välkända i den nordiska doktrinen. Men diskussionen om väsentlighetsfrågan har förts längre speciellt i dansk doktrin och praxis.

b. Doktrin

Problematiken har i den *danska doktrinen* i samband med fastighetsköp⁶³ redan långa traditioner. Den har diskuterats av bl.a. *Ussing* och *Spleth*⁶⁴ redan på 40-talet och har nyanserat behandlats i t.ex. *A. Vinding Kruses* läroböcker.⁶⁵ Problematiken fick ny aktualitet genom *Ballers*

⁶¹ Se t.ex. *André* 59 f, *Carbell* 169 ff, *Hellner* II 46 ff, *A. Vinding Kruse* 116 ff, 172 ff, *Ussing* 130. Se även nedan 5. III. 1.

⁶² Den kommer fram t.ex. i *HD 1982 II 122*, det s.k. renboskapsfallet, se t.ex. ovan i kap 2. II. 3. c.

Köpeobjektet var en renboskap med märken, vilken rörde sig fritt på naturliga betesmarker. Enligt rådande sed var säljaren inte ansvarig för att antalet renar vid renskiljningen motsvarade det vid försäljningen uppskattade antalet.

HD konstaterade enligt rubriken att "då likväl det av säljaren uppgivna exakta minimiantalet varit en omständighet som väsentligt inverkat på köpesumman" var köparen berättigad till prisavdrag.

⁶³ I den nordiska doktrinen har ifrågasatts om prisavdragspåföljden överhuvudtaget är lämplig vid fastighetsköp. Förutom den obestämda prisbildningen har anförts den för säljaren stränga riskfördelningen. Han är vanligtvis en privatperson som sällan kan regressa mot sin egen säljare då köpen sker med långa intervaller. Se närmare t.ex. *Jørgensen* 4 78, *Spleth* TfR 1947 187 ff, *Ussing Køb* 177 f, *Vahlén* 159, *A. Vinding Kruse* 111 ff.

⁶⁴ *Ussing Køb* 1939 162 f, *Spleth* TfR 1947 187 ff.

⁶⁵ Se speciellt utvecklingen i de olika upplagorna av *Ejendoms København*, se *Tilførelse til* 4. udgave *Ejendoms København* 1980. Se även för Norges del t.ex. *Andersen* 255 f, *Gaarder* 110 f. Se för finsk rätts del *Tepora* 82 f, *Zitting* *Jurisprudentia* 1971 126 f.

artikel i UfR 1979 som ledde till en livlig diskussion.⁶⁶ Han uppställde vissa supplerande hjälpregler för att underlätta bedömningen av rätten till eventuellt prisavdrag. Det är fråga om en mer kvalificerad bedömning än vid den rättsliga relevansen i allmänhet. Skadestånd kan exempelvis göras gällande trots att prisavdragets väsentlighetskriterier inte är uppfyllda. Kriterierna är dels gamla bekanta men de är exaktare utarbetade och striktare definierade.

I linje med flertalet författare som behandlat frågan tidigare framförde *Baller*⁶⁷ först att prisavdragspåföljden är tillämplig i "klara" tillfällen och när felet är betydligt. Dessa två kriterier torde väl överensstämma med finsk HD praxis. Det intressanta kommer när *Baller* närmare preciserar innebörden av dessa allmänt beskrivna kriterier.

1) För att ge rätt till prisavdrag skall felet vid köp av en begagnad fastighet enligt den danska doktrinen vara mer än av "inferiör karakter", felet skall vara av en viss *väsentlighet*. Köparen får vara förberedd på mindre skavanker. Felets väsentlighet har allmänt diskuterats i doktrinen, i vilken framhållits att relevant fel i köp av speciellt begagnade hus ställer toleransgränsen högt.⁶⁸ Efter genomgång av praxis uppställer *Baller* en tumregel enligt vilken prisavdragets *centrala område rör sig mellan 10-20 % av köpesumman*.⁶⁹ Enligt denna tumregel skall för såväl mindre som större fel prisavdrag inte utgå. Det kan däremot finnas andra påföljder att tillgå såsom skadestånd, hävning o.s.v.

A. Vinding Kruse synes långt enig med dessa tankar. Han tillägger att det betyder att fel som må taxeras till väsentligt mindre än 10 % i regel inte överhuvudtaget bör utlösa avdragspåföljden, felet ligger under toleransgränsen, med mindre felet är "särlligt klart".⁷⁰

Följande Højesteretsdom efter den danska debatten synes bekräfta att dessa tankegångar satt sina klara spår i rättspraxis.

En köpare hade år 1979 köpt en hallbyggnad som var uppförd 1973 för c. 8 milj. kr vilket kunde omräknas till ett kontantpris

⁶⁶ *Baller* UfR 1979 B 361 ff, *A. Vinding Kruse* UfR 1979 B 381 ff, *Nørgaard* UfR 1980 B 1 ff, *Spleth* UfR 1980 B 93 ff, *Jørgensen* UfR 1980 B 147 ff, *Hansen* UfR 1987 B 337 ff, *Rosenmeier* UfR 1988 B 13, *Rosenmeier* 19 ff, 54 ff, *Spleth* UfR 1988 B 87 ff, *A. Vinding Kruse* UfR 1988 B 121 ff. Se även *Adolfssons* olika mätmetoder vid hävning 316 ff.

⁶⁷ *Baller* UfR 1979 B 361 ff.

⁶⁸ Se *A. Vinding Kruse* 100 ff och där anförd litteratur och praxis.

⁶⁹ Se t.ex. *Rosenmeier* UfR B 1988 15 anser gränsen alltför låg vid fastighetsköp.

⁷⁰ Tillføjelser 18, se därtill även t.ex. *Spleth*, UfR 1980 B 96 f.

på 6 milj. kr. År 1982 konstaterades att det trängde in vatten genom taket.

Taket reparerades 1984/1985 för 199.092 kr, vilket belopp efter diverse frångång för omkostnaderna ansågs uppgå till 153.982 kr. Efter omräkningen enligt byggnadskostnadsindex skulle kostnaderna vid tidpunkten för köpet ha uppgått till 96.500 kr. Reparationen medförde att takets livstid förlängdes med c. 6 år. HD konstaterade därför att avslaget kunde fastställas till högst 75.000 kr. Prisavdragsbeloppet skulle ha uppgått till 1,25 % av köpesumman.

Prisavdragsyrkandet förkastades med hänsyn till köpesummans storlek och felets karaktär. "Efter dette beløbs størrelse i forhold til køpesummen og under hensyn til manglens karakter finder Højesteret, at der ikke er grundlag for at tilkende indstævne et forholdsmaessigt afslag, ...".⁷¹

2) Vidare framhåller *Baller* felets beskaffenhet. Man tillämpar *kvalitativa kriterier*. Det är fel som är förknippade med egendomens *centrala beståndsdelar*, såsom t.ex. grunden, taket, svamp- och skadeinsektsangrepp o.s.v. I den här typen av överväganden bör hänsyn tas till egendomens bruksändamål.

3) "*Klara*" tillfällen är situationer där säljaren har lämnat relevanta uppgifter om egendomen eller köparen har haft särskilda förutsättningar beträffande sådana.⁷² Köparen har rätt till prisavdrag om upplysningarna inte håller streck, även om felets kvalitet eller kvantitet kan betraktas som obetydlig. Även här skall man dock göra ett undantag vid helt bagatellartade fel. Som exempel på "*klara*" tillfällen nämner *Baller* en förhyrd fastighet vars hyresinkomster visar sig vara mindre än vad som uppgivits. Vidare nämner *Baller* relativt obetydliga fel, t.ex. kylskåp, tvättmaskiner och diskmaskiner som inte fungerar och för vilka köparen i princip inte skulle kunna göra gällande prisavdrag p.g.a. felens ringa karaktär, om han inte under köpeförhandlingarna på basen av säljarens uppgifter eller sina egna förfrågningar fått upplysningen att de fungerar.

4) Fjärde kriteriet skulle vara *utifrån kommande felorsaker*. Om felet kan skyllas på omständigheter som kommer utifrån, och som lika väl kunde ha drabbat grannegendomen kunde avdrag nekas. Som exempel nämner *Baller* rättsfall om skador p.g.a. sänkning av

⁷¹ U 1986 853. Se även rättsfallsgenomgången hos *Rosenmeier* 152-199.

⁷² *Baller* 362, *A. Vinding Kruse Ejendoms køb* 117 f 4 udg

grundvattennivån på området och p.g.a. överbelastning av kloaksystemet.⁷³

Utöver dessa fyra kriterier uppställer Baller ytterligare hjälpregler, såsom *felets sedvanlighet*, exempelvis att en viss byggnadsmetod som allmänt tillämpades vid en viss tidpunkt senare visat sig ge upphov till en viss typ av fel, *när har felet uppstått* o.s.v.⁷⁴

iv. Tumregler och hovrättspraxis

Denna genomgång ger oss liknande, men precisare, hjälpkriterier som redan kommit fram vid "väsentligt sämre än"-bedömningen. Vi har

1) *Värdenedgångskriteriet*, som tillspetsat skulle säga att värdenedgången skall överstiga en viss procent, t.ex. 10 % för att ge rätt till prisavdrag. I dansk doktrin har framhållits att det centrala tillämpningsfältet skulle röra sig mellan 10-20 %. Vid såväl mindre som större värdenedgång står eventuellt andra påföljder till buds, framför allt skadestånd och hävning.

2) *Reparationskostnadskriteriet*, där procentregeln kan förutsätta flera steg. Den danska doktrinen och praxis nedsätter kraftigt reparationskostnadernas inflytande på prisavdraget, då det är fråga om gamla byggnader.⁷⁵ Kostnaderna motsvarar inte direkt värdenedgången, utan nedsätts såsom t.ex. i hallbyggnadsfallet U 1986.853. Samma princip om nedsättning p.g.a. överkompensa-

⁷³ Jämför *NJA 1989 s 117* där fastigheten som låg i Lilla Edets kommun väster om Göta älv måste utrymmas till följd av överhängande fara för skred. Såsom prisavdrag hade yrkats skillnaden mellan köpeskillingen och den ersättning kommunen erlagt då den inlöste fastigheten. Enligt TR var det orimligt och oförenligt med allmänna köprättsliga regler att säljaren skulle bära ansvaret för sådana utan mänsklig påverkan åstadkomna markförhållanden som kan leda till naturkatastrof. Köparens prisnedsättnings- och skadeståndstalan ogillades.

I HovR:n för Västra Sverige förkastades prisavdragsyrkande bl.a. då någon "utredning om utvecklingen av priserna på fastighetsmarknaden under den aktuella tiden har inte förebragts och inte heller i övrigt kan K anses ha visat att mellanskillnaden på 35.000 kr har någon orsak som S kan göras ansvarig för i detta sammanhang". Däremot bifölls skadeståndsyrkandet till vissa delar, såsom beträffande t.ex. kostnader för lagfart, byggnadslov, vissa förbättringskostnader o.s.v.

I HD behandlades endast skadeståndsyrkandet. Det bifölls efter omröstning (3-2). Se även *HD 1987:54*.

⁷⁴ Se närmare *Baller UfR 1979 B 364 ff.*

⁷⁵ Jämför t.ex. *HD 1986 II 90* där reparationskostnaderna togs såsom bas för prisavdraget. Se närmare värderingsfrågorna nedan kap 6.

tion tillämpas allmänt hos oss vid skadestånd. Även kostnadsutvecklingen bör beaktas.⁷⁶

3) *Det kvalitativa kriteriet*, där bruksändamålet, i bostadsfallen framför allt boende och i t.ex. sommarvillfastighetsfallen rekreativsmöjligheter, skulle kunna spela in.

4) *Uppgiftskriteriet*, där för köparen relevanta uppgifter som säljaren givit eller på motsvarande sätt förtigt, skulle kunna skärpa väsentlighetsbedömningen även för prisavdragets del.

Avsikten är att undersöka om man kan påvisa att dessa tumregler har haft någon relevans i finsk hovrättspraxis eller om det är andra hänsyn som spelar in, och i så fall vilka? Det är skäl att göra liknande förbehåll som tidigare. Det finns risk att man glömmer obekväma fall för att få fram tillfredsställande svar. Även här har jag dock strävat till att välja typiska fall, såväl obekväma som bekväma. Jag går igenom kriteriernas roll för olika feltyper i vilka de varit av central betydelse. Problematiken blir central framför allt i bostadsköp, dels vid diverse fel i gamla fastigheter och dels i uppgiftsfallen, där man kan fråga om det går att påvisa skillnader mellan fallen om arealbrist i aktielägenheter och fastigheter och de övriga uppgiftsfallen.

A. Diverse fel i gamla fastigheter

Gruppen diverse fel i gamla fastigheter är omfattande och väsentlighetsargumentet har en central betydelse. Ett utmärkande drag för den här gruppen är bl.a. att prisavdragsyrkanden har gjorts för en mycket heterogen typ av fel i de ofta redan flera år gamla byggnaderna på fastigheten. I fallen kommer klart fram domstolens linje, vid köp av gamla byggnader bör köparen tolerera vissa fel utan att kunna göra prisavdragspåföljden gällande.

Domstolen synes ofta ha använt sig av uttryck som ”köparens medvetenhet om felet hade på basen av allmän livserfarenhet påverkat köpet”.⁷⁷ Tanken synes då vara att köparen inte enligt måttstocken ”allmän livserfarenhet”, skulle ha betalat det överenskomna priset, utan ett lägre pris, om han känt till felet. Det förblir dock även i hovrättsfal-

⁷⁶ Se närmare kap 6.II.31.

⁷⁷ Se t.ex. KH N:o 577/85 12.06.1985 S 84/229, ÅH 100486-N:o 348 1985 S 105 Tku I 642 §, ÅH 280886-N:o 731 1986 S 21 Tku I 1635 § (S 85/164/6), ÅH 080187-N:o 1 1986 S Tku I 353 §, RH S 86/52 20.05.1987.

len tämligen oklart vad formuleringen egentligen betyder, trots att fallen inte är få. Den har vanligtvis brukats i formen "icke-väsentlig" då felet inte givit rätt till prisavdrag. I vissa fall har dock avdrag motiverats med väsentlighetsformuleringar t.o.m. i fall där ersättningen uppgått till endast 2,6 % av köpeskillingen (här var det dock fråga om för boende betydelsefulla fel).⁷⁸ Intressant i den av domstolarna valda frasen är den öppna hänvisningen till *allmän livserfarenhet* såsom måttstock vid väsentlighetsbedömningen. Men vad bygger den egentligen på?

Börjar man med den enklaste biten testar man hur *procentreglerna* förhåller sig till "väsentligheten". Såväl det utdömda prisavdraget som avdragsyrkandena har ofta baserats på reparationskostnader.⁷⁹

De utdömda avdragen kunde röra sig om procentuellt påfallande låga belopp, i 1 fall under 1 %, i 4 fall under 5 %, i 4 fall under 10 %, i 3 fall under 15 %. Det betyder att även procentuellt i förhållande till köpeskillingen små fel ofta har bedömts som så väsentliga att de påverkat köpet. Omvänt har på reparationskostnader baserade prisavdragsyrkanden kunnat stiga till procentuellt höga belopp utan att felen ansetts väsentliga.⁸⁰ En kvantitativ jämförelse förklarar alltså inte väsentlighetsbedömningen.

I flera fall kan man se en viss *kvalitativ* bedömning av felen. Har felet påverkat den *normala användningen* av köpeobjektet, d.v.s. boendet? Väsentliga fel har exempelvis varit fel i värmesystemet vilket påverkade boendet⁸¹ och fel i vattenledningarna, som förhindrade normalt bruk av fastigheten,⁸² medan fel har bedömts såsom oväsentliga då rummet har kunnat bebos trots att luftkonditioneringen varit ur funktion,⁸³ eller säljarens diskmaskin varit felaktigt installerad.⁸⁴ Man kunde på basis av detta påstå att avdrag utgått även för procentuellt små reparationskostnader, om felen varit väsentliga för fastighetens normala bruk. Samma

⁷⁸ Dränerings- och tjälisoleringsfel, prisavdrag 14.000 mk RH S 86/52 N:o 294/87 20.05.1987.

⁷⁹ I 14 fall av 26, i vilka väsentlighetsargumentet användes, bedömdes felen som så väsentliga att de gav rätt till prisavdrag.

⁸⁰ I 4 fall över 10 %.

⁸¹ ÅH 130384-N:o 268 1983 S 43 Pii 1 655 §, reparationskostnaderna 2,3 % av köpeskillingen.

⁸² VH N:o II/366 24.6.1982 S 81/116, reparationskostnaderna uppgick till 6,4 % av köpeskillingen.

⁸³ RH S 86/52 294/87 20.05.1987. Se även t.ex. aktielägenhetsfallet ÖFH S 1982/434 N:o 880/84 11.10.1984 ref. i kap 4. III, där buller från underliggande livsmedelsaffärs kylrum var så oväsentligt fel att det inte berättigade till avdrag.

⁸⁴ T.ex. ett yrkande som förkastades i värmesystemfallet, ÅH 130384-N:o 268 1983 S 43 Pii 1 655 §.

sak synes gälla sådana "små" fel som inom kort skulle ha kunnat ge upphov till större fel. Dessa har framför allt gällt grunden. Exempelvis dräneringskostnader vilka inte procentuellt stigit till höga belopp har i regel ersatts.⁸⁵ Felets kvalitativa betydelse har haft klar relevans.

Däremot har t.ex. reparationskostnaderna inte ersatts för något sneda golv och väggar.⁸⁶ I dessa fall har bedömningen även haft klart samband med köparens möjlighet att vid en normal undersökning *upptäcka* felen. På basen av fallen blir det uppenbart att kvalitativa aspekter haft relevans men därutöver även att väsentlighetsbedömningen sällan sker isolerat, den sker vanligtvis i relation till andra faktorer såsom av säljaren givna uppgifter, köparens möjlighet att upptäcka felen vid normal undersökning och säljarens kännedom om felet. Korrelationen kommer även klart fram i den schematiska uppställningen av olika argument.⁸⁷ Två brunnsfall får tjäna som konkreta exempel.

Brunnsvattnet visade sig enligt laboratorieundersökningar vara grumligt och dåligt hushållsvatten. Köparen yrkade 20.000 marks prisavdrag och påstod att säljaren försäkrat att vattnet var gott.

HovR konstaterade bl.a. att köparen inte visat att säljaren garanterat brunnsvattnets kvalitet. De negativa följderna härav skulle köparen själv bära.

Vidare fann HovR att brunnsvattnets kvalitet inte väsentligen påverkat köpeskillingen då fastigheten för skäligen kostnader kunde anslutas till det kommunala vattennätet och brunnsvattnet i varje fall kunde användas för trädgårdsbevattning. "Om säljaren inte särskilt garanterat att fastigheten är felfri har köparen inte rätt till prisavdrag för kvalitetsfel i fastigheten, förutsatt att felet inte är väsentligt och inte heller om köparen haft anledning att misstänka att köpeobjektet är behäftat med fel". Prisavdragsyrkandet förkastades.⁸⁸

I det andra fallet innehöll försäljningsprospektet uppgifter om god brunn och avloppsbrunnar. Brunnsvattnet visade sig vara odugligt då avloppsvattnet från fastigheten trängde in i brunnen.

Hovrätten utdömde prisavdrag med konstaterande att en väsentlig faktor som påverkat slutresultatet av köpet var hushålls-

⁸⁵ 0,3 % av köpeskillingen ÅH 270583-N:o 578 1982 S 44 Ulv 1 602 §, 2,6 % RH S 86/52 N:o 294/87 20.05.1987.

⁸⁶ T.ex. HH N:o 915 28.12.1984 S 1983/107, hypotetiska reparationskostnader 3,8% av köpeskillingen, ÅH 280886-N:o 731 1986 S 21 Tku I 1635 § (S 85/264/6), sneda golv och 10 andra mindre fel, yrkade reparationskostnader 8,5 %.

⁸⁷ Se tabellen ovan under kap 5. I.

⁸⁸ ÅH 240387-N:o 350 1986 S 16 Toi 1 4 §

vattnets goda jämna kvalitet och att avloppssystemet fungerade på ett betryggande sätt.

Det utdömda prisavdraget uppgick till 4,4 % av köpeskillingen.⁸⁹

B. Arealbrist

De homogenaste grupperna p.g.a. felens likadana karaktär är fallen om bristande areal. Denna feltyp förekommer såväl bland aktielägenheter som fastigheter. Säljaren har *uppgivit* en alltför stor areal. Väsentlighetsargumenten har haft en dominerande roll i fallens bedömning och använts som argument i över 80 % av fallen.

a. I *aktielägenhetsfallen* har säljaren uppgivit alltför stor areal men de felaktiga uppgifterna har vanligtvis även ingått i det så kallade *disponentsintyget* och i *bolagsordningen* och slutligen i köpebrevet. Kan man här, fastän det närmast är fråga om ”klara” fall, tillämpa 10-20 % regeln eller kanske snarare en strängare 5-20 % regel då det är fråga om fel uppgifter? Vid försök att besvara frågan har jag hållit mig till arealens procentuella avvikelse, vilket givetvis inte är detsamma som den egentliga värdeskillnaden, men är en väsentlig faktor vid prisbildningen. Andra faktorer som påverkar värdet kan vara, vilket även framkommer i flera hovrättsfall, t.ex. antalet rum, läget, skicket, planeringen, allmänna intrycket o.s.v.

Arealbrister som ansetts oväsentliga har rört sig mellan (1-) 12 – 20 %.⁹⁰ Väsentliga arealavvikelser varit från 5.1 % uppåt, i 7 fall under 10 %.⁹¹ Av dessa 7 fall var dock 4 nya hus i vilka man kan utgå från att ansvaret för arealuppgifterna är ett annat. När differensen varit 20 % eller mer, har domstolen konstaterat att köparen borde ha kunnat upptäcka felet.⁹² På basis av detta kan man säga att en 5 %-regel haft

⁸⁹ HH N:o 723 05.11.1986 S 1985/150. Fallet gick senare till HD där domstolen konstaterade att brunnsvattnet inte varit odugligt vid köptillfället. Avdragsyrkandet förkastades till denna del, *HD 1988:64*. Fallet behandlas nedan ett flertal gånger speciellt i kap 6. I. 4. och 7. I. 22, III. 12.

⁹⁰ I ett fall, HH N:o 83 28.04.1982 S 1980/910, förblev det oklart hur stor bostaden egentligen uppgivits vara. Tar man det minsta möjliga alternativet skulle differensen var endast 2,8 % , i annat fall 12,8 %.

I HH N:o 246 26.06.1985 S 1983/11 var det bl.a. fråga om huruvida köparen hade bort förstå att hälften av radhusets gemensamma utrymmen medtagits i arealen. Hovrätten och RR utgick från att köparen efter att flera gånger besökt bostaden hade bort förstå detta. Den återstående differensen skulle ha varit 1 %.

⁹¹ 3 fall närmast identiska.

⁹² HH N:o 769 22.10.1986 S 1985/127, 20 %, lägenheten skulle vara 15 m², därtill kom att reklamationen skedde över 3 år efter köpet, och HH N:o 1158 18.03.1987 S 1985/919 46,6 % i vilket köparen inte velat häva köpet.

relevans i finsk rättspraxis i arealfallen på det sättet att väsentliga avvikelser alltid överstigit 5 %. Regeln fungerar emellertid inte åt andra hållet så att man kunde säga att oväsentliga avvikelser är sådana som understiger 5 %, de kan gå upp till 20 %. Det synes i varje fall klart att väsentlighetsbedömningen vid fel som understiger 10 % kan utfalla mycket olika. Fel som överstiger 20 % har å andra sidan utmönstrats genom regeln om köparens undersökningsplikt. På denna senare punkt förverkligas *Ballers* regel.

Fallen visar även på ett klart samband mellan väsentlighetsbedömningarna och köparens *undersökningsplikt* och *culpaliknande bedömningar* av typen kände säljaren till felet eller hade han bort känna till felet.⁹³

b. När man kommer över till *fastigheternas arealfel* blir de på procentuella arealdifferenser baserade slutsatserna om möjligt ännu osäkrare. Orsaken är att köparen i majoriteten av fallen köpt ett outbrutet område och vanligtvis tillsammans med säljaren gått upp gränserna i naturen. I vissa fall har det även funnits byggnader på området. Byggnadernas värde har givetvis inte påverkats av arealdifferensen. Kan man trots detta påvisa att det skulle finnas en procentuell gräns under vilken arealdifferenserna skulle bedömas som så oväsentliga att de inte berättigar till avdrag och en övre gräns efter vilken köparen bör göra andra påföljder gällande?

Av de 8 fall, där avdrag inte utdömdes med bl.a. motiveringen att felet inte var så väsentligt att det påverkat köpet, var den *procentuella arealdifferensen* i 1 fall c. 5 %, i 3 fall 10-20 %, i 2 fall 20-30 %, i 1 fall 46,6 % och i det sista 60 %. I de 6 fall felet bedömdes som väsentligt var differensen i 1 fall under 20 %, i 3 fall under 30 %, i 1 under 40 % och i det sista 58 %.

Det är uppenbart att bedömningen av felets väsentlighet inte sker på basen av den procentuella differensen mellan uppgiven och faktisk areal. T.o.m. när det var fråga om 60 % differens konstaterade HovR att det faktum att det outbrutna området i köpebrevet uppgivits vara c. 1 ha stort, inte varit av väsentlig betydelse vid ingående av köpet.⁹⁴ Tumregeln om den procentuella bedömningen har ensam ringa relevans.

Ett fall får stå som exempel på vilka typer av hänsyn domstolen fäst vikt vid i väsentlighetsbedömningen. Fallet är speciellt välmotiverat och innehåller en kombination av argument som separat förekommer i flera andra fall.

⁹³ Se närmare följande avsnitt III och IV.

⁹⁴ ÖFH V 1978/254 N:o 359/80

Arealdifferensen uppgick till 21,5 %. Prisavdrag utdömdes inte. RR uppgav följande motivering:

- arealen inte visats vara bestämmande för köpeskillingen
 - inte visats att köparen väsentligen misstagit sig beträffande gränser, areal o.s.v. då han tillsammans med säljaren upp gått gränserna i terrängen
 - i köpebrevet fanns inte villkor enligt vilket köpeskillingen skulle återbetalas i proportion till den verkliga arealen.
- HovR omfattade RR:s dom med följande kompletteringar:
- det vid köpslutet varit svårt att uppskatta områdets areal
 - säljaren uppenbarligen inte skulle ha sålt området till ett lägre pris.⁹⁵

Domstolen har ofta fäst vikt vid köparens *undersökningsplikt* och möjlighet att märka felet. Om köparen och säljaren tillsammans gått upp gränserna och köparen inte själv märkt felet, har differensen inte ansetts vara väsentlig för honom. Man kan i vissa fall hitta exempel på *bruksändamålstänkande*, det har exempelvis framhållits att arealdifferensen inte gällt den för köparen betydelsefulla stranddelen, utan ”utmarker”. *Culpaliknande bedömningar* har även ofta framförts. Då differensen ansetts väsentlig har konstaterats att säljaren känt till felet eller i varje fall borde ha känt till felet. Då differensen bedömts som oväsentlig har konstaterats att säljaren inte känt till felet. Speciellt utmärkande för fastighetsfallen, i förhållande till aktielägenhetsfallen, har varit att även *avtalstekniska* synpunkter starkt har spelat in, såsom att i köpebrevet inte ingått villkor att köpeskillingen skulle återbetalas i relation till den verkliga arealen.

C. Diverse fel uppgifter om fastigheter

Under den något mystiska rubriken diverse fel uppgifter om fastigheter har upptagits fall där det nödvändigtvis inte är fråga om abstrakta kvalitetsfel i fastigheten utan prisavdragspåföljden görs gällande för att fastigheten inte motsvarar givna uppgifter i annat hänseende, huset har byggts betydligt tidigare än vad uppgivits, den s.k. grundreparationen var inte någon fullständig grundreparation, byggnaden har färre rum än uppgivet o.s.v. Gränsdragningarna är inte exakta, i all synnerhet som det i vissa fall varit fråga om en kombination av olika feltyper.

Även i denna grupp har domstolen använt sig av väsentlighetsargu-

⁹⁵ ÅH 220382-N:o 270 S 1 Par 1 41 §

ment.⁹⁶ I samtliga 5 fall i vilka det användes såsom motivering för prisavdrag uppgick det utdömda avdraget till mer än 10 % av köpeskillingen.⁹⁷ Emellertid får två fall i vilka felanmärkningarna inte ansågs som väsentliga kort exemplifiera problematiken.

Det första fallet belyser svårigheterna i väsentlighetsbedömningen. RR hade utdömt 10 % prisavdrag.

Enligt säljarens uppgifter hade huset byggts 1955. Det verkliga byggnadsåret var 1941. Huset var därtill angripet av röta.

HovR konstaterade kort att de felaktiga uppgifterna inte varit av så väsentlig betydelse att de skulle ha påverkat köpet med beaktande av att det var fråga om en gammal byggnad och rötskadorna borde ha kunnat upptäckas vid normal undersökning. Inget avdrag utdömdes.⁹⁸

Formellt var de felaktiga uppgifterna oväsentliga. Köparen borde därtill ha upptäckt rötskadorna. I t.ex. detta fall insmyger sig dock misstanken om att det kan finnas vissa redovisade och vissa oredovisade grunder. Bedömningen av uppgifternas väsentlighet kan ha påverkats av faktorer som huruvida *säljaren känt eller borde känt* till det riktiga byggnadsåret. Rötskadefrågan kan därutöver ha påverkats av att huset inte var angripet av mera röta än hus från 50-talet i allmänhet⁹⁹ och att *husets värde* enligt en fastighetsförmedlares bedömning i varje fall motsvarade köpeskillingen.

I det andra fallet gällde rådhetsfel och uppgifts- och undersökningsplikt. Medan hovrätten framhöll med knapphändig motivering att uppgifterna om att skogen var fredad saknade relevans utgick RR från att uppgifterna kommit i köparens kännedom genom anteckning i distriktsskogs nämndens förteckning. Caveat emptor!

A köpte en fastighet. När han i samband med erläggande av sista raterna av köpeskillingen skulle hugga skog framkom att den var fredad från år 1979 fram till 1984. A yrkade prisavdrag.

HovR konstaterade bl.a. att skogsfredningsavtalet inte i sig hindrade hygge. (Det förutsatte dock skogsdistriktnämndens godkännande.) "Det faktum att skogen var fredad har inte med

⁹⁶ Det har brukats i 8 fall av 15.

⁹⁷ I endast 1 över 20 %

⁹⁸ ÅH 071186-N:o 1046 1986 S 12 Pir 1 127 § (S 85/315)

⁹⁹ Se *Ballers* regel om felets sedvanlighet vilket givetvis kommer nära den abstrakta felbedömningen.

beaktande av köpeobjektet och köpeskillingen varit en så väsentlig faktor att det skulle ha påverkat köpets slutresultat om köparen vid köpslutet skulle ha känt till det”.

RR som hade kommit till samma resultat konstaterade bl.a. att anteckningar i distriktskogs nämndens förteckning anses ha kommit till tredje mans kännedom.¹⁰⁰

v. Sammanfattning

Argumenten ”väsentligt fel” eller ”så väsentligt fel att påverkat köpet” har flitigast använts i aktielägenhets- och fastighetsfallen, d.v.s. vid köp av bostäder. Typiskt för dessa köpeobjekt är bl.a. att de är ”begagnade”, köpeskillingarna är höga, prisbildningen ungefärlig, säljarna är ofta privatpersoner, köparna köper bostäder för eget bruk, inte för att omedelbart sälja dem vidare, köpen är engångsföreteelser. För att kunna köpa den nya bostaden säljer ofta köparen samtidigt sin gamla bostad, rollerna köpare – säljare sammanfaller.

Utmärkande för köp av begagnade varor i allmänhet synes vara att köparens toleransgräns ställs högre än då han köper nya objekt. Han får räkna med visst slitage utan att kunna göra påföljdssystemet gällande. Detta kommer fram i den nu behandlade väsentlighetsargumenteringen, såsom även i den tidigare behandlade ”väsentligt sämre än”-argumenteringen.

Ovan har gjorts försök att uppställa tumregler för när felet ”enligt allmän livserfarenhet varit så väsentligt att det påverkat köpet”. Det visade sig dock att de uppställda kriterierna är osäkra mätare, men trots det inte irrelevanta. Den s.k. väsentlighetsbedömningen sker sällan enbart utgående från reparationskostnadernas eller värdeminskningens *procentuella förhållande till köpeskillingen*. En procentuell värdenedgångsmätning säger ännu inte mycket. Bedömningsmätaren 10 – 20 % är hos oss opålitlig, även om de synes ha viss giltighet speciellt i fastighetsfallen. Det är andra faktorer som påverkar bedömningen, bland dem kanske framför allt felets betydelse för köpeobjektets normala *bruksändamål*, d.v.s. i regel boendet. Man kan tala om en kvalitativ bedömning av felet. Väsentlighetsbedömningen synes därutöver i praxis i varje fall formellt bli starkt påverkad av omständigheter som egentligen inte har att göra med själva felet, utan med kringliggande faktorer som köparens möjlighet att vid normal *undersökning upptäcka* felet, säljarens *uppgifter* och huruvida säljaren *känt till felet eller borde ha känt till felet* o.s.v.

¹⁰⁰ ÖFH S 1982/559 N:o 201/84 15.03.1984.

Tumregelns övre 20 % gräns synes i praktiken speciellt i bostadsfallen bitvis förverkligas genom argumentering kring köparens undersökning. Dessa fel hade köparen bort upptäcka vid undersökning. Denna typ av kringliggande argument behandlas närmare nedan. Resultatet överensstämmer till denna del långt med föregående grupp "väsentligt sämre än".

Trots detta resultat synes det mig att en viss procentuell tumregel, kanske en 5 – 20 %¹⁰¹ -regel skulle vara en användbar första gallringsmetod även hos oss vid prisavdrag.¹⁰² Visserligen innebär regeln vid köp av bostäder som representerar betydande ekonomiska värden att låga procentuella belopp, t.ex. 5 %, inte är obetydliga summor i mark och penni, såsom flera exempel ovan har visat. Men här är det fråga om det traditionella prisavdraget som kan göras gällande oberoende av culpa, garanti och liknande förutsättningar och som skall återställa det avtalade förhållandet mellan värde och pris. För mindre fel kan köparen eventuellt göra gällande skadeståndspåföljden, för större likaså skadestånd samt hävning. Den procentuella regeln skulle bara vara ett första test,¹⁰³ den bör kompletteras med andra hänsyn, såsom framförallt en kvalitativ bedömning av felet med hänsyn till bruksändamålet.

3. Enkla och kvalificerade bedömningar

Ett gemensamt och utmärkande drag för mycket olika typer av köp av begagnade köpeobjekt, allting från bilar till bostadsfastigheter, har varit en i varje fall skenbar väsentlighetsbedömning såsom förutsättning för prisavdrag. Denna väsentlighetsbedömning har skett tämligen oberoende av om köpeobjektet sålts "i befintligt skick" eller inte. Jag har med hjälp av vissa kvantitativa och kvalitativa kriterier försökt kartlägga denna väsentlighet bl.a i hopp om att kunna besvara frågan huruvida det rör sig om egentlig väsentlighetsbedömning eller om någonting annat. Jag har konstaterat att såväl kvantitativa kriterier (kanske framför allt 10 – 20 %-regeln) som kvalitativa kriterier (framför allt köpeobjektets normala bruksändamål) visserligen är påvisbara men osäkra mätare. De kan, men de behöver inte, ha betydelse. Det synes vara en kombination av ett flertal faktorer som påverkar väsentlighets-

¹⁰¹ Se närmare diskussion om den "övre" gränsen vid prisavdragets tillämplighet nedan kap 8.

¹⁰² Se närmare om prisets roll i värdejämförelsen nedan kap 6. II.

¹⁰³ Se även t.ex. *Adolfsson* 320.

bedömningen, av vilka åtminstone vissa vid första anblicken synes ovidkommande i samband med prisavdragspåföljden.

31. Kvantitativ bedömning av "enkla" fel

Enligt den traditionella prisavdragsdoktrinen skall avdrag ge kompensation för proportionell värdenedgång.¹⁰⁴ Kompensationssfären som inskränks till den proportionella värdenedgången är jämförd med de andra påföljderna snäv. De kvantitativa mätmetoderna synes väl ägnade att mäta felets "väsentlighet" i samband med prisavdraget som, enligt *Almén*s klassiska läror, skall ge ersättning för värdenedgång och endast värdenedgång, jämfört med hävningens väsentlighet i vilken även andra aspekter beaktas.¹⁰⁵ Ovan har även argumenterats för att en kvantitativ tumregel, kanske en 5 – 20 % regel, skulle vara en användbar första gallringsmetod i prisavdragsfallen. Såsom framgått finns det synpunkter som talar för att regeln skulle vara strängare mot köparen vid köp av begagnade köpeobjekt, kanske 10 – 20 %. I konsekvens härmed kunde man tänka sig att när domstolen i dessa situationer använt sig av någon av väsentlighetsformuleringarna skulle den skärpta bedömningen även kunna påvisas med kvantitativa mätmetoder.

På basis av den ovan gjorda genomgången kunde man dock konstatera att kvantitativa förklaringsmodeller var opålitliga och otillräckliga för att kartlägga skillnaden mellan felen som i någon form betecknats som väsentliga eller icke väsentliga. Kan man då i förhållande till den s.k. "enkla" felbedömningen påvisa kvantitativa skillnader så att dessa fel skulle vara procentuellt mindre än när felet betecknats som väsentligt i någon mening?¹⁰⁶

I gruppen *byggmaterial & huspaket* understeg felen i hälften av fallen där avdrag utdömdes 10 %.¹⁰⁷ De övriga rörde sig mellan 10 – 20 %.

I ett speciellt fall uppgick avdragsbeloppet till 36,3 % av köpeskillingen och motsvarade sålunda det av en engelsk skiljedomstol utdömda beloppet.¹⁰⁸

¹⁰⁴ Se närmare nedan kap. 6. I.

¹⁰⁵ Se särskilt *Adolfsson* 313 ff.

¹⁰⁶ I enstaka fall saknas relevanta uppgifter varför framställningen ger en delvis ofullständig bild. Jag har sålunda även strävat att hålla den kort.

¹⁰⁷ Endast i ett fall understeg avdraget 5 %.

¹⁰⁸ ÖFH V 1977/142 N:o 510/80 4.6.1981

I gruppen *byggmaterial, huspaket & arbete* var 3 fall under 10 %, ¹⁰⁹ resten över 10 %. ¹¹⁰ Här fanns flere kvantitativt mätt stora fel där gränsdragningen till hävning aktualiserades.

I t.ex. köksskåpsfallet, ¹¹¹ där avdraget uppgick till 30 %, konstaterades att köksskåpen var brukbara och felen av det slag att prisavdrag ur köparens synvinkel inte skulle vara oskäligt. Här användes *kvalitativa* argument mot hävning.

För fönsterfallets del, ¹¹² där avdraget uppgick till 59,6 %, konstaterades att fönstren inte ens efter reparation motsvarade skäligen krav men att köparen inte krävt hävning.

Den heterogena gruppen *diverse lösöre* var kvantitativt mätt homogen. Avdragen rörde sig mellan 13 – 22 %.

I det s.k. sofffallet, ¹¹³ där det var fråga om 15 millimeters tjockleksdifferens mellan soffdynorna utdömdes 14,2 % avdrag. RR hade konstaterat att felet inte var så väsentligt att det skulle berättiga till hävning.

De nya aktielägenhetsfallens avdrag rörde sig kring 7 – 28 %.

Ett utmärkande drag för de köpeobjektsgrupper, där det enkla felargumentet vanligtvis använts, är att det är fråga om nya varor eller nya aktielägenheter. Felen som berättigat till prisavdrag har i regel uppgått till 5 – 20 % av köpeskillingen. Kvantitativt bedömt är det inte fråga om påfallande skillnader i förhållande till de föregående kategorierna, där avdragsfrågan motiverats med väsentlighetsliknande bedömningar. För enklad kunde man alltså påstå att man kvantitativt inte kan påvisa dramatiska differenser mellan den ”enkla” felbedömningen och de fall i vilka domstolen formellt gjort någon form av väsentlighetsprövning. I enstaka fall om ”enkla” fel hittar man även *kvalitativa* bedömningar. ¹¹⁴

¹⁰⁹ Dessa var 3,4 %, 6,7 %, 8,4 %.

¹¹⁰ Dessa var 10,3 %, 30,1 %, 43 %, 59,6 %.

¹¹¹ HH N:o 45 01.04.1987 S 1985/1115

¹¹² VH N:o 473/84 30.6.1983 S 82/22

¹¹³ ÅH 240487 – N:o 478 1986 S Pii 1 299 §

¹¹⁴ I t.ex. ett fall om köp av *ny bil* reparerade säljaren diverse fel, varefter ännu kvarstod visst oljud under körningen. Köparen yrkade hävning, skadestånd och prisavdrag. Skadestånd utdömdes för diverse kostnader, däremot varken hävning eller prisavdrag. Domstolen konstaterade att det ”finns inte heller skäl för prisavdrag, då felet endast givit upphov till obehagligt ljud som inte ens i hög grad (suuresti) påverkar återförsäljningsvärdet”, KH N:o 160/86 11.06.1986 S 85/159.

Argumentering av typen köparens *undersökning*, säljarens *upplysningar* och eventuella *kännedom* om felet förekommer klart sparsammare än i samband med väsentlighetsformuleringarna.

32. Sammandrag

Genomgången synes leda till de triviala konklusionerna att väsentlighetsformuleringarna är vanliga vid köp av begagnade köpeobjekt, såväl beträffande egentligt lösöre som bostäder, oberoende av om det är fråga om aktielägenheter eller fastigheter. Väsentlighetsformuleringarnas förekomst är vanligtvis inte beroende av om säljaren gjort förbehåll av typen "i befintligt skick". Väsentligheten i väsentlighetsformuleringarna motsvaras egentligen inte av kvantitativt större fel än i de "enkla" felen.¹¹⁵ Man kan kanske försiktigt påstå att kvalitativa bedömningar är något vanligare i samband med väsentlighetsformuleringarna. Uppenbart är att argumentering utgående från säljarens kännedom om felet, hans uppgifter och köparens undersökning är betydelsefullare här, än vid den enkla bedömningen.

4. Vilken typ av väsentlighet?

Det traditionella prisavdraget skall i princip kunna göras gällande oberoende av felets väsentlighet. Avdragspåföljden brukar snarare beskrivas som särskilt lämplig vid mindre fel. Innebär det redovisade hovrättsmaterialet att jag påstår att domstolarna generellt sett ställt alltför stränga krav på felet?

Mitt svar är ett klart nej, formellt har det skett en väsentlighetsbedömning men kraven har inte materiellt varit alltför höga. Dramatiska differenser kunde inte i varje fall med kvantitativa mätmetoder påvisas i relation till de enkla felbedömningarna. Vill man framställa kritik kunde man snarare framhålla att det finns enstaka fall, speciellt rörande gamla bostadsfastigheter, där köparen fått avdrag för alltför obetydlig värdeminskning. Däremot kan man framhålla risken att väsentlighetsformuleringarna i samband med prisavdrag blir något missvisande. Väsentligheten har fått sin speciella kvalificerade juridiska betydelse i samband med hävning. Vid prisavdrag innebär väsentlighetsbedöm-

¹¹⁵ Undantag utgör de begagnade arbetsmaskinerna som sålts i befintligt skick.

ningarna, trots de formellt liknande formuleringarna, någonting annat. Vad? Jag kan endast framföra min egen uppfattning om vad det borde vara och spekulationer om vad det enligt praxis skulle kunna tänkas vara.

Lösgör man sig från praxis kan man peka på faktorer som talar för att vissa skärpta krav, viss kvalifikation, kan ställas på felet vid köp av begagnade köpeobjekt, trots att det "bara" är fråga om prisavdrag. Den kvalificerade bedömningen¹¹⁶ skulle göras oberoende av generella friskrivningar av typen "i befintligt skick".

Det blir för det första fråga om att den abstrakta felbedömningen vid köp av begagnade köpeobjekt leder till att en viss toleransgräns skall överskridas för att felet över huvud taget skall kvalificeras som *rättsligt relevant* fel. Vid begagnade köpeobjekt bör köparen räkna med vissa fel, såsom framför allt olika former av slitage, tekniska lösningar som motsvarar gamla normer o.s.v. Med andra ord är *toleransgränsen för rättsligt relevant fel* annan än vid köp av nya objekt. Köparen får tolerera vissa mängder fel utan att de ännu fyller kriterierna för rättsligt relevanta fel.

Den andra kvalificerade faktorn kommer från prisavdragets grundläggande värdekompensationsidé i kombination med den obestämda prisbildningen för begagnade objekt. Prisavdrag skall ge köparen kompensation för att köpeobjektet är mindre värt än avtalat.¹¹⁷ I princip beaktas bara värdepåverkande fel. Felen är sålunda kvalificerade till sin typ. Även avdragets beräkningsmetod har vissa verkningar. Priset skall reduceras i proportion till värdenedgången, så att värdet av det avtalsenliga köpeobjektet i relation till det med fel behäftade objektet skall motsvara relationen mellan avtalat pris och det genom prisavdrag nedsatta priset. Vid begagnade köpeobjekt finns sällan exakta värden att tillgå. Priserna för liknande objekt kan variera. Det slutliga priset har kanske förhandlats till ett runt belopp som är summan av flere individuella faktorer. En mindre värdenedgång är svår att med tillförlitlighet påvisa. Till denna del kunde man tala om en viss kvalifikation, väsentlighet, i den mening att *värdenedgången bör vara klart påvisbar*.

För det tredje kan man ifrågasätta om det inte skulle vara ändamål-

¹¹⁶ Det är skäl att i detta sammanhang vara försiktig med begrepp som relevans- och väsentlighetskrav, då de har sin speciella juridiska betydelse i samband med förutsättningarna för att påföljdssystemet överhuvudtaget skall aktiveras och med de speciella förutsättningarna för hävning.

¹¹⁷ Se närmare nedan kap. 6. I.

senligt att öppet utgå från att viss "egentlig" väsentlighetsbedömning hör ihop också med prisavdraget. Behovet accentueras vid köp av bostäder och framför allt fastigheter. Man skulle, såsom i dansk doktrin och numera även enligt tendenserna i dansk praxis, öppet utgå från att prisavdragets centrala tillämpningsfält rör sig kring 10 – 20 % av köpeskillingen. Detta skulle vara en tumregel med plats för justeringar. För mindre fel finns det andra felpåföljder att tillgå, givetvis förutsatt att felet överhuvudtaget är rättsligt relevant, såsom avhjälpning och skadestånd. För större fel finns påföljdsoptionerna skadestånd och prisavdrag. En tillräcklig förutsättning för prisavdrag skulle alltså inte vara felets rättsliga relevans, inte ens med tillägget ekonomiskt påvisbart fel, utan man skulle förutsätta en viss *egentlig väsentlighet*. Jag tror inte det är en tillfällighet att diskussionen kring prisavdragets nedre gräns börjat i fastighetsrätten. Felmöjligheterna i gamla bostäder är många och den på objektiva grunder utgående prisavdragspåföljden kan slå mycket hårt ut mot en säljare, speciellt vid förborgade fel. Man kan till och med ifrågasätta huruvida man utan ingående diskussion överhuvudtaget skall acceptera prisavdraget för förborgat fel vid köp av bostäder.¹¹⁸

Genomgången av praxis ger dock ostadig grund för att mot bakgrunden av de i början uppställda fyra tolkningsalternativen fastställa vilken typ av väsentlighetsbedömningar som egentligen skett i hovrättsfallen.¹¹⁹ Jag har mycket få andra än rent formella argument att tillgå som stöd för ett påstående att det i praxis sker en egentlig väsentlighetsbedömning vid prisavdrag. Såväl kvantitativa som även kvalitativa mätmetoder visar sig ge osäkra svar. Mer påfallande är helhetsbedömningen av fallet och den klara bindningen till andra typer av argument, speciellt "uppgifts-", "undersöknings-" och "kände till"-argumenten. Inom ramen för denna helhetsbedömning synes det finnas utrymme för domstolens värderingar och fria avvägningar mellan olika moment.

¹¹⁸ Se närmare nedan kap 8.

¹¹⁹ Se kap 5. II. 21. ii, 22. ii.

III. UPPGIFTER OCH UNDERSÖKNING

1. Säljarens uppgifter

11. Problemen

Den nya köplagen innehåller en komprimerad beskrivning av säljarens uppgiftsansvar såsom det utvecklats i doktrin och praxis. Den är utgångspunkten i detta avsnitt även om den inte fanns nedskrivnen i lag under den period hovrättsmaterialet täcker. Enligt huvudregeln föreligger konkret fel i varan, då den inte överensstämmer med det som följer av avtalet.¹²⁰ Lagen innehåller preciseringar som, såsom i förarbetena påpekas, skulle kunna härledas ur huvudprincipen, men vilka utskrivits i lagtexten för att klargöra rättsläget.¹²¹ Fel föreligger om varan inte överensstämmer med sådana *uppgifter* om dess egenskaper och användning som säljaren lämnat före köpet muntligt eller skriftligt och som kan antas ha inverkat på köpet (enligt det danska förslaget, som kan antas ha haft betydelse för köparens bedömning av varan¹²²). Säljaren har även en *upplysningsplikt* om förhållanden som rör köpeobjektet och som kan antas ha betydelse för köparen.¹²³ Underlåter han den blir han

¹²⁰ KöpL § 17, RP 93/1986 59, NU 1984:5 175, 228 f, samt KSL 5:1, FN-konventionen om internationella köp art 35. Se närmare de i doktrinen framförda felbeskrivningarna t.ex. *Aaltonen* I 107 ff, *Almén* 573 ff, *André* 285 ff, *Godenhjelm* 107, *Hellner* I 146 ff, *Jørgensen* UfR 1951 B 272, *Krüger* 47 ff, *Routamo* LM 1980 122 ff, *Tepora* 77, *Ussing* 120 ff, *Wetterstein* 37 ff, *Wirlander* 480 f.

¹²¹ Se t.ex. RP 93/1986 22f, 58 ff, NU 1984:5 175 ff

¹²² KöpL § 18, det danska förslaget i NU 1984:5 230, se även felbegreppet i FN-konventionen art 35.

¹²³ I förslaget NU 1984:5 ingick en uttrycklig bestämmelse om detta i 18 § 2 punkten. Varan ansågs felaktig "om säljaren före köpslutet försummat att lämna en upplysning om ett sådant förhållande rörande varans egenskaper eller användning, som han kände till eller borde ha känt till och som han insåg eller borde ha insett vara av betydelse för köparen, och försummelsen kan antagas ha inverkat på köpet." Bestämmelsen utgick från det slutliga finska förslaget. I lagkommentaren som skrivits av samma personer som varit med om lagens beredning framgår att bestämmelsen ansetts överflödigt då den kan utläsas ur övriga feldefinitioner, *Sevón - Wilhelmsson - Koskelo* 105. Se även den svenska Reg.prop. 1988/89:76 35.

En motsvarande bestämmelse ingår däremot beträffande varor som säljs i befintligt skick i § 19. Varan är felaktig om "säljaren före köpet har underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande varans egenskaper eller användning som han måste anses ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om, under förutsättning att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet". Se även den liknande "i befintligt skick" bestämmelsen i KSL 5:6.

felansvarig. Denna upplysningsplikt är etablerad hos oss även i fastighetsrätten genom HD:s praxis.¹²⁴

Fel ger rätt till prisavdrag. Ansvaret förutsätter inte vållande hos säljaren. Köpeobjektet kan vara felaktigt oavsett om säljaren visste eller borde ha vetat om att en uppgift som han lämnat var oriktig och oavsett om hans avsikt varit att vilseleda köparen.¹²⁵ För att skadeståndsansvar skall inträda – enligt den nya KöpL skadeståndsansvar för indirekt skada¹²⁶ – krävs att köpeobjektet avviker från det som särskilt utfästs. Det är fråga om det s.k. *garantiansvaret*. Vid prisavdrag och hävning krävs varken garanti eller garantiliknande resonemang för att påföljderna skall kunna göras gällande, det är nog att köpeobjektet avviker från

¹²⁴ I *HD 1983 II 69* såldes fastigheten såsom ansluten till stadens avloppsnät. Anslutningen hade inte skett enligt godkända ritningar. K hade inte kunnat upptäcka felet före köpslutet. HD konstaterade att då S inte visat att han meddelat K att avloppet inte var i ett av staden godkänt skick skulle han ersätta reparationskostnaderna.

I *HD 1983 II 79* visade det sig att byggnaden var angripen av hussvamp. K som före köpet hade fått veta att man misstänkte angrepp hade tillräckligt aktsamt försökt undersöka angreppets omfattning. HD fann att då S varit medveten om att angreppet hade spritt sig till byggnadens konstruktioner men inte meddelat K om detta skulle köpet hävas.

HD 1985 II 184 följde samma linje. S hade bott i byggnaden i 16 år och var medveten om att kylan i vissa delar av byggnaden berodde på något fel i den. HD konstaterade enligt reciten att "Fastän säljaren hade underlåtit att utreda felets beskaffenhet hade han varit skyldig att före försäljningen upplysa köparen om det möjliga felet." I domsmotiveringen konstaterades att då S underlåtit detta har han gjort sig skyldig till culpa. (Diss.)

Ett uppenbart undantag i denna linje utgör *HD 1985 II 188* som gällde *rådighetsfel*. K hade efter köpslutet fått veta att den av honom planerade sommarvillan endast kunde byggas med stöd av undantagstillstånd. HD fann att det ankommit på K att av byggnadsmyndigheterna ta reda på huruvida området kunde bebyggas på avsett sätt. S kännedom om begränsningarna befriade inte köparen från hans undersökningsplikt. (Diss. 3–2)

Fallet har kritiserats av *Tepora* 91 ff som även redogör för tidigare praxis om rådighetsfel som han anser representera en annan linje. Se även *Zittings* argumentation i *Ars boni* 293 ff och *Jurisprudentia* 124 ff. Se även det nya förslaget Kom bet 1989:53 102 f.

I ljuset av nyaste HD-praxis kan man se en svängning i den gamla linjen. Se det nyare fallet *HD 1988:64* där det uttryckligen konstaterades att köparen hade rätt att lita på de uppgifter han fått om bl.a. outnyttjad byggnadsrätt och att han inte hade underlåtit sin undersökningsplikt fast han inte hade utrett planeringens inverkan. Se även liknande linje i hävningsfallet *HD 1989:30*.

Se i övrigt angående äldre fastighetsfall t.ex. *Rautiala* 51 ff. Om den nordiska doktrinen se t.ex. *Løken* 119 ff och där angiven litteratur och praxis.

¹²⁵ NU 1984:5 230

¹²⁶ KöpL §§ 40, 67

givna uppgifter och dessa antas ha inverkat på köpet.¹²⁷ För det traditionella prisavdragets del behöver man alltså inte gå in på den svårångade distinktionen mellan vilka uppgifter som är skadeståndsgrundande och vilka uppgifter som är felansvarsgrundande.¹²⁸

Hovrättens prisavdragsavgöranden kommer att i det följande undersökas framför allt för att få svar på tre huvudfrågor. För det första, *vilka felaktiga uppgifter* ger rätt till avdrag, m.a.o. vad ligger i kriteriet att uppgifterna skall anses ha påverkat köpet? För det andra, har det varit en *tillräcklig förutsättning* för utdömande av prisavdrag att köpeobjektet *inte motsvarat* de av säljaren givna uppgifterna på ett sätt som påverkar köpet eller krävs det någonting mer, eventuellt culpa eller liknande resonemang för att ge rätt till avdrag? De culpaliknande resonemangen kan fokuseras till köparen eller till säljaren. De kan kläs i formen underlåten upplysningsplikt eller underlåten undersökningsplikt. Inverkan av köparens undersökningsplikt och det komplicerade samspelet mellan säljarens uppgifter och köparens undersökning behandlas i följande avsnitt (2.). För det tredje, kan man tala om ett *enhetligt ansvar* för givna uppgifter som skulle gälla såväl för egentligt lösereköp, köp av aktielägenheter och köp av fastigheter? Svar på frågorna har framför allt sökts utgående från de köpeobjektsgrupper, i vilka uppgiftsargumentet varit centralt, d.v.s. redovisats i över 40 % av fallen och i de fall i vilka argumentet hade kunnat användas redan p.g.a. feltypen men inte utnyttjats, såsom exempelvis vid fel uppgifter om bilens årsmodell, lägenhetens areal o.s.v.

12. Praxis

A. Lösöre

Lösörefallen där uppgiftsargumentet flitigt förekommit har gällt begående bilar.¹²⁹ Uppgifterna gällde t.ex. bilens årsmodell, motorstyrka,

¹²⁷ Se härom t.ex. *André* 271 f

¹²⁸ Se speciellt *Aurejärvis* kritiska undersökning 24 – 71, i vilken han vill skrota ner läran om kvalitetsgaranti såsom onödig och främmande för det verkliga livet, t.ex. s 39. Han framhåller att kvalitetsgarantin inte har självständiga rekvisit som klart skulle särskilja den från andra "meddelanden", "omnämningen", "påpekanden" o.s.v.

Se även *André* 272 ff, *Agell* 737 ff, *Hellner* II 266, *Karlgrén* Felansvaret 28, *Rodhe* 226, *Vahlén* 194 f, *Zitting* *Ars boni* 296 ff.

¹²⁹ P.g.a. fallens likhet på denna punkt är det ändamålsenligt att behandla i en grupp såväl de mål som faller under KSL som de som faller utanför, d.v.s. inalles 55 fall.

hur mycket den körts, i vilken typ av bruk den varit och om reparationen verkligen var "full" reparation o.s.v. I ett fall tillmättes uppgiften att bilen tidigare ägts endast av två kvinnor rättslig relevans. Då prisavdrag utdömdes kombinerades uppgiftsargumentet¹³⁰ konsekvent med väsentlighetsargumentet men ofta även med argument om köparens bristande möjlighet att vid undersökning upptäcka felet och säljarens kännedom om att uppgifterna var felaktiga.

Intressantare, och samtidigt mer problematiska, blir de fall i vilka säljaren uppenbart givit *fel uppgifter* men köparen det oaktat *inte* har haft rätt till *prisavdrag*. Sådana fall finns t.ex. bland årsmodellfallen. Utgången har uppenbarligen styrts av huruvida de felaktiga uppgifterna väsentligt inverkat på köpet.

Hurudana är de felaktiga uppgifterna som inte ansetts inverka? T.ex. 1 års avvikelse från uppgiven årsmodell i gamla bilar har inte ansetts påverka köpet.¹³¹ Domstolarna har även fäst vikt vid huruvida det skett ändringar i modellerna.¹³²

I Colt Lancer-fallet var det fråga om förväxling mellan årsmodell och registreringsår.¹³³ Enligt K hade han köpt en Colt Lancer årsmodell 1978. Det visade sig att bilen var årsmodell 1976 men hade tagits i bruk 1978.

RR, vars dom fastställdes av HovR, fann bl.a. att bilen hade sålts samma dag den kommit till S:s affär. K hade undersökt bilen. RR konstaterade att i handeln med begagnade bilar avses med året uttryckligen det år bilen tagits i bruk. Vidare var skillnaderna i årsmodellerna 1976 och 1978 små. RR fann att det inte

¹³⁰ Av 9 årsmodellfall har i 4 fall avdrag inte utdömts.

¹³¹ VH N:o II/514 14.10.1982 S 81/130 i vilket KSL inte blev tillämplig då säljaren var en privatperson. Bilen hade uppgivits vara 1973 års modell. Det visade sig bl.a. att den registrerats redan år 1972.

RR utdömde 1.000 marks prisavdrag.

HovR konstaterade att den omständighet att S inte meddelat att bilen registrerats 1972 inte kunde anses vara av väsentlig betydelse för ingåendet av köpet varför inget prisavdrag skulle utgå.

¹³² I de två fall i vilka prisavdrag utdömdes med motivering att S givit felaktiga uppgifter konstaterades därtill uttryckligen att det skett ändringar i modellen eller att de felaktiga uppgifterna påverkade priset, HH N:o 304 04.06 1986 S 1984/1139, ÅH 290187-N:o 104 1986 S 84 Por I 505 § S 85/160.

¹³³ Se de av kn fastställda principerna som publicerats i Kuluttajansuoja/konsumentskydd 1988 25 ff där det bl.a. konstateras att i tidningsannonserna vanligtvis uppgives det år bilen tagits i bruk.

visats att S skulle ha givit vilseledande uppgifter eller att bilen skulle ha varit väsentligt sämre än K haft anledning att förutsätta.¹³⁴

Liknande klart felaktiga uppgifter som trots det inte behöver vara ansvarsgrundande är exempelvis uppgifterna om hur mycket bilen körts. T.ex. följande kort motiverade fall skall man uppenbarligen läsa i ljuset av principen att de felaktiga uppgifterna bör ha påverkat köpet. En felaktig uppgift i sig ger inte rätt till avdrag.

Bilen hade körts mer än färdmätaren visade. HovR konstaterade kort "att det inte visats att bilens skick vid överlåtelsen p.g.a. antalet körkilometer skulle ha avvikit från vad som kunde förutsättas utgående från överenskommet pris och bilens ålder. Därför och då det faktum huruvida säljaren möjligen skulle ha försäkrat att bilen inte varit i taxitrafik inte påverkar utgången..." av målet beviljades inte prisavdrag.¹³⁵

I de fall *prisavdrag inte* beviljats synes argumentet att säljaren *inte* givit *felaktiga uppgifter* ofta vara ett standardargument som framförs för fullständighetens skull, vanligtvis vid sidan av det enkla fel- eller väsentlighetsargumentet.¹³⁶

Sammanfattande kan man alltså påstå att felaktiga uppgifter i sig inte ännu är ansvarsgrundande, uppgifterna skall ha påverkat köpet. Sådana uppgifter kan, men behöver inte vara exempelvis uppgifter om årsmodell och hur mycket bilen körts. Förenklat kunde man påstå att ju äldre bilen är, desto mindre betydelse har uppgifter om årsmodell, bruk o.s.v. Det går inte att exakt fånga in vad som ligger i kriteriet. Uppenbart är att det kommer nära väsentlighetsbedömningarna.

¹³⁴ KH 205/87 29.02.1987 S 86/278. Jämför fallet med t.ex. VH 2199/84 20.12.1984 S 83/584 i vilket HovR konstaterade att då S "varit medveten om att bilens tillverkningsår avvek från registreringsåret och han inte meddelat K detta vilket han såsom säljare varit skyldig till enligt de allmänna principerna för lösöreköp och speciellt vid köp av begagnade bilar samt bilens tillverkningsår bl.a. påverkade bilens återförsäljningsvärde" ... hade K rätt till prisavdrag.

¹³⁵ VH S 79/512 III 424. Jämför dock t.ex. VH N:o 2668/85 20.2.1986 S 85/148, bilaffären uppgav att bilen körts 84.000 km, den hade körts c. 184.000 km. HovR konstaterade att bolaget givit vilseledande uppgifter och detta på ett avgörande sätt påverkat K:s beslut att ingå köpet.

¹³⁶ Så skedde i 11 fall av 15. I 6 fall kombinerades "inte felaktiga uppgifter" med argumenten "kunnat upptäckas vid undersökning" eller köparen "haft möjlighet att undersöka" bilen.

B. Aktielägenheter

a. Uppgifterna om "diverse fel" har gällt mycket olika omständigheter, lägenhetens andel i bolagets skulder, att det s.k. "duschrummet" saknade golvbrunn o.s.v. Domstolarna har klart utgått från tanken att köparen haft rätt att lita på de av säljaren givna uppgifterna. För aktielägenheternas del, i motsats till fastigheterna, har argumentet fel eller vilseledande uppgifter explicit använts i domsmotiveringen ofta som enda redovisade motivering. De felaktiga uppgifterna har varit grunden för att utdöma avdrag i 8 av de 10 fallen. I vissa fall har avdrag utdömts för fel vilka man kanske inte kan kalla väsentliga men vilka domstolen uppenbart ansett betydelsefulla för köparen, såsom att lägenheten saknade rätt att utnyttja husets brasrum, att eluttag för bilen saknades¹³⁷ o.s.v. Man kunde till den delen tala om en skärpt bedömning, avgörande har i sig varit de felaktiga uppgifterna, även om deras värdepåverkande roll varit obetydlig. På denna punkt tror jag att man kan spåra inflytande från skadeståndsansvaret för s.k. särskilda uppgifter.

I fallen aktualiserades även den svåra balansgången mellan å ena sidan säljarens ansvar för uppgifter och å andra sidan köparens *undersökningsplikt*. Två fall om lägenheternas andel i bolagets skulder får illustrera problematiken. I båda fallen fastställde HovR UR:s domar. Motiveringen i bägge domarna var mycket knapp.

Enligt disponentsintyget belastades inte aktielägenheten av skulder till bolaget, men enligt den bifogade balansräkningen hade bolaget vissa skulder. Köparen krävde prisavdrag för lägenhetens andel i bostadsaktiebolagets skulder.

RR, vars dom fastställdes av HovR konstaterade bl.a. att S inte givit vilseledande uppgifter och att K på basis av balansräkningarna varit medveten om skuldandelen.¹³⁸ Köparen hade med andra ord fått korrekt information men inte kunnat sammanställa den.

I det andra fallet hade enligt UR:s utslag S "försäkrat att lägenheten inte belastas av aktiebolagets gäld". Senare framgick att lägenheten hade andel i bolagets gäld.

UR utdömde avdrag med motiveringen att köparen inte haft anledning att betvivla riktigheten av säljarens uppgifter.¹³⁹

¹³⁷ Motiveringen för avdrag gick ut på att köparen ingått köpet uttryckligen under förutsättning att en täckt parkeringsplats för bilen skulle ingå i köpet, HH N:o 389 01.07.1981 S 1980/ 221.

¹³⁸ HH N:o 827 30.11.1983 S 1981/1004

¹³⁹ ÅH 031286 – No 1125 1986 S 121 Tre IV 2 71 § 09.01. 1987

Ur fallen skulle man kunna dra slutsatsen att säljarens uppgifter skall vara tydliga men det förutsätts att köparen förstår uppgifter som givits på vedertaget sätt.

b. Arealuppgifterna har behandlats på ett annat sätt än uppgifterna om diverse fel. Argumentet att uppgifterna varit felaktiga har utnyttjats sparsamt trots att det är klart att säljaren i samtliga fall givit fel uppgifter,¹⁴⁰ effekten av de felaktiga uppgifterna har varit osäkrare¹⁴¹ och domstolen har utnyttjat fler stödargument av typen ”så väsentligt fel att påverkat köpet” och ”borde ha upptäckts”.¹⁴² Varför?

En möjlig förklaring är att arealuppgifterna, i jämförelse med andra uppgifter, inte har ansetts vara av den typ att de automatiskt kunde anses inverka på köpet. I samband med prisavdraget är förklaringen tämligen innehållslös. Vad ligger i kriteriet ”inverkat på köpet”? Arealen är en av de faktorerna som klart påverkar prisbildningen och värdet. En 5 m² större lägenhet är sannolikt dyrare än en 5 m² mindre, i övrigt motsvarande lägenhet. Hade köparen före köpslutet känt till att lägenheten var 5 m² mindre än avtalat hade han troligen fortfarande köpt lägenheten då den sannolikt var lämplig för hans behov vad läge, antalet rum o.s.v. beträffar. Men han hade försökt förhandla fram ett lägre pris då han bl.a. kunnat räkna med att arealen påverkar det pris han i sin tur får då han säljer lägenheten vidare. Bör inte varje avvikelse som påverkar värdet anses påverka köpet och leda till avdrag? Bör inte risken för fel uppgiven areal i disponentsintyget och bolagsordningen, ofta ett förborgat fel, åligger säljaren och inte köparen? Skulle inte en tillräcklig motivering för avdrag vara konstaterandet att säljaren givit felaktiga uppgifter om lägenhetens areal, kanske med tillägget att köparen har rätt att förlita sig på de av säljaren givna uppgifterna?¹⁴³

¹⁴⁰ Uppgifternas felaktighet har varit den uttalade utgångspunkten i c. hälften av fallen i vilka avdrag utdömts och av dem har majoriteten varit nya lägenheter.

¹⁴¹ Medan fel uppgifter om diverse faktorer i 80 % av fallen ledde till avdrag, ledde fel uppgifter om arealen till avdrag i 68 %.

¹⁴² Se dock t.ex. HH V 1979/1162 3.6.1981 där HovR fastställde RR:s utslag enligt vilket S bindande garanterat arealen i tidningsannonsen och disponentsintyget.

¹⁴³ Se *HD 1973 II 89*, *HD 1979 II 27*, *HD 1984 II 108* i vilka dock avvikelserna även enligt den här utnyttjade terminologin skulle ha kunnat fylla de uppställda ”väsentlighetskraven” då avvikelserna var 13,7 %, 18,4 % och 12 %.

I *HD 1979 II 27* hade alltför stor areal uppgivits i disponentsintyget och tidningsannonsen. Prisavdrag utdömdes med motivering att K haft rätt att lita på de åt honom lämnade uppgifterna, trots att det i domen även konstaterades att K bort före köpet granska bolagsordningen i vilken framgick såväl den faktiska som den för fastställande av bolagsvederlaget omvandlade arealen.

Hovrättspraxis har inte följt denna enkla argumentering. Varje avvikelse leder inte automatiskt till prisavdrag. I så gott som samtliga fall i vilka avdrag utdömts kommer i argumentationen klart fram sambandet mellan de felaktiga uppgifterna och kravet på felets väsentlighet. Det är sedan en annan sak att uppfattningarna om vad som procentuellt sett är ett väsentligt fel avviker från fall till fall.¹⁴⁴ Hovrättspraxis synes tala för att även säljaren i viss utsträckning kan lita på uppgifterna i bolagsordningar och disponentsintyg utan att bli ansvarig för varje minsta avvikelse.¹⁴⁵ För att klargöra vilka avvikelser beträffande gamla lägenheter skulle vara ansvarsgrundande kunde man i likhet med *Baller* uppställa en tumregel enligt vilken mindre avvikelser, kanske avvikelser under 5 %, inte skulle vara ansvarsgrundande då det gäller prisavdrag. Skadeståndsmöjligheten skulle stå öppen om det är fråga om vårdslöshet, svikligt förledande på säljarsidan eller särskild utfästelse.

C. Fastigheter

a. I gruppen diverse fel aktualiseras såväl det egentliga uppgiftsansvaret som säljarens upplysningsplikt. Uppgiftsargumentet har använts i 19 fall av 47, varav i 13 som stöd för att avdrag inte skulle utgå. I majoriteten av fallen i vilka prisavdragsyrkandet förkastats användes frasen "säljaren har inte givit vilseledande uppgifter" och "felet kunnat upptäckas" ofta i kombination med att "felet inte varit så väsentligt" på liknande sätt som i bilfallen, d.v.s. närmast som ett standardiserat belägg för att det inte varit fråga om rättsligt relevant fel.¹⁴⁶

Typiska fall där vilseledande uppgifter givit *rätt till prisavdrag* är vissa brunnfall. Resultatet hade eventuellt varit detsamma enligt den abstrakta felbedömningen.¹⁴⁷ Ett fall får tjäna som exempel, även om det är atypiskt genom att uppgifter om brunnarna intagits i försäljningsprospektet.

Enligt försäljningsprospektet fanns på fastigheten en bra brunn och sedimentbrunn. Enligt HovR var "denna uttryckliga uppgift ägnad att övertyga köparen att fastigheten som inte anslutits till

¹⁴⁴ Se ovan under 5.II. 22. iv. B, väsentligt fel översteg visserligen 5 %, men oväsentliga fel rörde sig mellan (1-) 12 - 20 %.

¹⁴⁵ Se t.ex. HH N:o 510 05.06.1985 S 1983/790

¹⁴⁶ I 8 fall i kombination med "borde ha upptäckts" eller "S haft inspektionsmöjlighet", i 5 fall "inte så väsentligt fel att" och i 7 fall "S inte känt till felet".

¹⁴⁷ Brunnfallen har sammanförts under diverse fel även om vissa fall hade kunnat hänföras till följande grupp om diverse fel uppgifter.

det kommunala vatten- och avloppsnätet hade på vederbörligt sätt” ordnat vatten- och avloppssystem varför köparen hade rätt till prisavdrag som motsvarade kostnaderna för iordningsställande av brunnarna.¹⁴⁸

Fallet gick vidare till HD, *HD 1988:64*. Här var utgången en annan vad brunnnsfrågan beträffar.

HD konstaterade att K låtit undersöka hushållsvattnet före köpslutet och vattnet hade befunnits drickbart. Vid en ny undersökning som skedde mer än 3 månader senare konstaterades att vattnet var odugligt. Då det inte visats att brunnarna varit behäftade med fel vid köpslutet hade köparen inte rätt till prisavdrag.¹⁴⁹

Vissa fall bygger på säljarens aktiva *upplysningsplikt* t.ex. om att huset brunnit och vid ombygget hade använts brunnets material,¹⁵⁰ att sedimentbrunnen inte fungerade såsom den skulle,¹⁵¹ att värmesystemet hade brister¹⁵² eller att källarvåningens isolering var bristfällig¹⁵³ o.s.v. Det faktum att säljaren själv deltagit i utförande av reparationerna¹⁵⁴ eller i byggande av huset¹⁵⁵ men underlåtit att upplysa om felen som han enligt domstolen sålunda känt till, har likaledes lett till avdrag, förutsatt att köparen inte kunnat upptäcka felen.

I flera fall i vilka *prisavdrag inte* utdömts är det uppenbart att säljaren givit vilseledande uppgifter men domstolen har konstaterat att han *inte garanterat* uppgifternas riktighet. Fallen är så många att man inte kan bortförklara domstolarnas tydliga tendens att ge säljarens uppgifter om fastigheten en annan vikt i ansvarshänseende än vid lösöreköp. De skulle kunna ge grund för påståendet att prisavdrag vid fastighetsköp förutsätter uttrycklig garanti. Slutsatsen kan dock inte vara riktig. Det torde snarast vara fråga om att med hjälp av ordet garanti försöka få fram att de ifrågavarande uppgifterna varit betydelslösa vid ingående av köpet, inte påverkat köpet. Det har varit andra faktorer som styrt köparens uppfattning om fastigheten och prisbild-

¹⁴⁸ HH N:o 723 05.11.1986 S 1985/150

¹⁴⁹ Se närmare nedan 6. I. 3, II. 4.

¹⁵⁰ RH N:o 651/85 03.07.1985

¹⁵¹ ÅH 010683 – N:o 595 1982 S 80 Pii I 413 §

¹⁵² ÅH 130384 – N:o 268 1983 S 43 Pii I 655 §

¹⁵³ HH N:o 523 05.10.1983 S 1982/734

¹⁵⁴ ÅH 011282 – N:o 1054 1982 S 5 Veh i 86 §

¹⁵⁵ T.ex. RH N:o 1799/86 28.01.1987, ÅH 030484 – N:o 380 1983 S ii Par 4 177 §

ningen än säljarens uppgifter. Vissa klara fall talar dock mot den här framförda tolkningen.

Ett av dem gällde brunnsvatten. HovR konstaterade bl.a. att K påstått att säljaren garanterat att vattnet är gott hushållsvatten. ”Vittnet NN som hörts i UR har berättat att S sagt till K att på fastigheten fanns en bra borrbrunn. S har bestridit att han givit någon garanti beträffande brunnsvattnets kvalitet som hushållsvatten. Det har sålunda förblivit oklart huruvida S garanterat vattnets kvalitet.

...

Den som påstår att S garanterat att köpeobjektet har en viss egenskap får bära de negativa följderna av att det förblir oklart huruvida tillförsäkran givits.

...

Om S inte särskilt garanterat att den försålda fastigheten är felfri har K inte rätt till prisavdrag förutsatt att felet inte är väsentligt och inte heller om han haft skäl att misstänka att köpeobjektet är behäftat med fel.”¹⁵⁶

I ett annat liknande fall har HovR kommit till samma slutresultat med motiveringen att den omständighet att det fanns tillräckligt vatten i brunnen inte hade varit en förutsättning för ingående av köpet eller att S genom att ge vilseledande uppgifter skulle ha förorsakat K skada.¹⁵⁷

Vid sidan av garantiliknande resonemang kommer culpaliknande motiveringar in som argument mot prisavdrag. Ett formaldehydfall får tjäna som exempel.

Rummens innerväggar var beklädda med spånskivor med påföljd att formaldehydhalten översteg givna normer. UR, vars dom fastställdes av HovR, konstaterade bl.a. att huset var byggt enligt dåtida god byggnadssed. Det hade inte visats att S borde ha känt till formaldehydrisken. ”Sålunda kan man inte lägga S till last ens

¹⁵⁶ ÅH 240387 – N:o 350 1986 S 16 Toi 1 4 §. Se även ovan vid väsentlighetsbedömningarna II. 22. iv. A. Se även liknande formuleringar i t.ex. ÅH 170283 – N:o 196 1982 S 32 Pir 1 600 § ”då det inte visats att A givit garantier om husets skick eller i övrigt givit vilseledande uppgifter på ett sätt som avvikit från allmänt lovprisande...” och HH N:o 237 V 1979/509 01.07.1981 där S i köpebrevet garanterat att alla byggnadens maskiner och apparater var felfria. RR, vars dom fastställdes av HovR konstaterade ”att detta villkor innebär att köparen till alla andra delar köper fastigheten i befintligt skick”. Se vidare t.ex. RH S 86/52 N:o 294/87 20.05.1987.

¹⁵⁷ ÅH 031186-N:o 1017 1986 S 24 Pii 1 80 §

culpös underlåtenhet av sin upplysningsplikt i förhållande till köparen varför köparen inte är berättigad till prisavdrag”.¹⁵⁸

Fallet torde bygga på den i sig logiska tanken att säljaren endast kan upplysa om sådant som han känner till. Upplysningsplikten kommer ofta nära en culparegel. Om säljaren inte lämnar riktiga upplysningar gör han sig vanligtvis samtidigt skyldig till culpa. I detta fall kände säljaren inte till felet, han kunde inte upplysa om det, han har inte till denna del gjort sig skyldig till culpa.¹⁵⁹ Men för att den klassiska prisavdragspåföljden skall kunna återopas är det nog att det föreligger fel i köpeobjektet, som säljaren inte upplyst om. Avdrag utgår även för förborgat fel. Upplysningsresonemang i den här formen har inte relevans för prisavdragets del. Emellertid var dessa principer inte hos oss fast etablerade vid tiden för fallen.

b. Vid diverse fel uppgifter om fastigheten har endast i c. hälften av fallen motiveringen uttryckligen byggt på eventuella fel uppgifter även om det är uppenbart att samtliga fall behandlar av säljaren givna felaktiga eller vilseledande uppgifter. Utgången av fallen har varit tämligen oförutsebar, avdrag har beviljats endast i vart tredje fall och förutsatt att domstolen funnit att felet varit väsentligt. I 2 av dessa 5 fall konstaterades därtill att säljaren kände till felet.

Feluppgifterna om byggnadsår eller när grundreparationen utförts kan ge rätt till avdrag.¹⁶⁰ Ett typiskt fall får stå som exempel.

¹⁵⁸ RH S 84/442 N:o 1664/85 13.11.1985

¹⁵⁹ Se t.ex. *Karlsgren* 41 ”Man kan med allt fog tala om ouppfylld upplysningsplikt även om säljaren icke haft sådan vetskap men bort känna till felet, ja även om han såsom här, blir ansvarig strikt, oberoende av culpa. Det är endast en lek med ord, om häremot invändes att säljaren icke gärna kan vara tvungen att upplysa om något som han ej känner till. Ty vad som intresserar är icke huruvida säljaren in casu är i stånd att lämna den upplysning köparen har behov av att få utan huruvida han har rättsligt ansvar därför att köparen ej erhåller dylik upplysning”.

¹⁶⁰ Ett fall behandlade fel uppgifter om att vatten- och avloppsavgifterna varit betalda. I detta konstaterade domstolen uttryckligen att S ansvarar för att de uppgifter han ger om köpeobjektet är korrekta. ”K har rätt att förlita sig på av S givna garantier. K har rätt att vid fastighetsköp få prisavdrag för fel, som han inte känt till vid uppgörande av köpet och vilka väsentligt påverkat köpeskillingen”. ÅH 200285-N:o 208 1984 S 5 Nli I 75 §. Ordet garanti torde i domen ha brukats i samma mening som i gruppen ovan.

Ett annat fall gällde felaktiga uppgifter om arrendeavtalet. Enligt S:s uppgifter var arrendeavtalet muntligt och gav köparen möjlighet att förhandla om arrendet, när det i själva verket var fråga om ett skriftligt avtal på 30 år där hela arrendet redan betalats, ÅH 290883-N:o 771 1983 S 13 Hal 1 169.

S hade uppgivit att bostadshuset blivit färdigt 1964 i stället för 1959. HovR konstaterade att K haft motiverad anledning att förlita sig på de av säljaren givna uppgifterna, då de inte kunde anses uppenbart felaktiga. Uppgifterna hade enligt HovR påverkat köpeskillingen.¹⁶¹

Säljaren bör även *undersöka* att de uppgifter har ger är korrekta, meddelar han bl.a. att huset är 15 år gammalt i stället för 25 har HovR kunnat konstatera att säljaren inte på vederbörligt sätt försäkrat sig om byggnadens ålder.¹⁶²

På vilka grunder har då prisavdrag inte utgått trots de uppenbart felaktiga uppgifterna? Ett av svaren är att felet inte ansetts påverka köpet,¹⁶³ ett annat är det ofta framskymtande kriteriet om avsaknad av säljarens culpa,¹⁶⁴ och ett tredje de stränga kraven på köparens undersökningsplikt.¹⁶⁵ Köparen hade exempelvis vid undersökning bort märka att ett av rummen inte var avsett för boende.¹⁶⁶ Gränsdragningen mellan å ena sidan *säljarens upplysningsplikt* och å andra sidan *köparens undersökningsplikt* synes i flere fall utfalla till säljarens förmån.¹⁶⁷ Speciellt gäller det olika typer av rådgighetsfel där rättsläget hos oss är oklart.¹⁶⁸ Problematiken får igen illustreras med vissa exempel.

K köpte några fastigheter för att fortsätta hotellrörelse i fastigheterna. Han hade dock för avsikt att utvidga men fick inte tillbyggnadsrätt. HR, vars dom fastställdes av HovR, konstaterade bl.a. "att under köpeförhandlingarna har diskuterats fastig-

¹⁶¹ ÅH 130982-N:o 685 1982 S 13 Pii 1 439. Jämför ÅH 071186-N:o 1046 1986 S 12 Pir 1 127 § (S 85/315) där huset uppgivits vara byggt 1955 och inte 1941. HovR konstaterade att de felaktiga uppgifterna inte hade haft så väsentlig betydelse att de påverkat köpet med beaktande av att det var fråga om en gammal byggnad och säljaren hade kunnat upptäcka rötskadorna vid undersökning.

¹⁶² KH N:o 1381/84 06.02.1985 S 83/189

¹⁶³ Se t.ex. byggnadsårsfallet noten ovan och den fredade skogen i exemplen nedan.

¹⁶⁴ I t.ex. HH N:o 20 13.08.1983/293 hade S meddelat kostnaderna för den månatliga elförbrukningen. Det visade sig att elmätaren var felkopplad och kostnaderna blev högre. HovR konstaterade bl.a. att det inte visats att S skulle ha vilselett köparen då uppgifterna baserade sig på säljarens elräkningar och att kostnaderna inte heller varit så små att köparen hade bort misstänka att de var felaktiga, vidare hade uppgifterna inte väsentlig betydelse för ingående av köpet.

¹⁶⁵ Se närmare nedan III. 2.

¹⁶⁶ ÅH 150384-N:o 284 1983 S 37 Pii 1 och byggnadsårsfallet ovan.

¹⁶⁷ Se t.ex. uteserveringsfallet RH S 86/249 N:o 121/87 04.03.1987 och "4 rum och kök"-fallet refererat ovan i kap 4. III. 11. D.

¹⁶⁸ Se ovan not 124 med angivna HD-fall och litteratur.

hetens byggnadsrätt och möjligheter att få tillbyggnadsrätt. Häradsrätten finner, att det varit K:s sak att av byggnadsmyndigheterna informera sig om byggnadsrätten och möjligheten att få tillbyggnadsrätt. HR finner att säljarens medvetenhet om omständighet som rör byggnadsrätten inte befriar köparen från hans undersökningsplikt.”¹⁶⁹

Problematiken var liknande i den av distriktskogsnämnden fredade skogen där UR, vars utslag med kompletteringar fastställdes av HovR, vid sidan av väsentlighetsargument bl.a. konstaterat att fredningen genom anteckning i distriktskogsnämndens förteckning enligt 11 § i L om enskilda skogar ansetts ha kommit i tredje mans kännedom och att det inte visats att köparen garanterat att skogen inte var fredad.¹⁷⁰

Jämför det ovan refererade brunnsfallet¹⁷¹ som förutom odugligt dricksvatten gällde minskning av byggnadsrätten p.g.a. att en del av fastigheten enligt bestämmelserna i stadsplanen utan ersättning skulle upplåtas till gatumark. UR ansåg att K inte var skyldig att undersöka uppgifterna om byggnadsrätten som var mycket noggrant angivna av säljaren. Uppgifterna var så väsentliga att de skulle ha påverkat köpet. Såväl köparen som fastighetsförmedlaren dömdes att betala prisavdrag.

HovR fastställde till den delen UR:s dom men konstaterade att ersättningen för S del utgjorde prisavdrag och för fastighetsförmedlarens del skadestånd.

Fallet gick vidare till HD, *HD 1988:64*. HD konstaterade bl.a. att K hade rätt att lita på de uppgifter om byggnadsrätten som de hade fått av fastighetsförmedlaren och de inte hade underlåtit sin undersökningsplikt fast de inte utrett planeringens inverkan. Därför hade de rätt till prisnedsättning av säljaren som inte hade visat att han upplyst dem om planeringens inverkan, vilken han varit medveten om, och skadestånd av fastighetsförmedlaren som hade försummat att ta reda på sagda omständighet.

c. Uppläggningsen av detta avsnitt har, såsom ovan redogjorts, byggt på tanken att de vanliga argumenten behandlats och som vanliga argument definierades argument som använts i över 40 % av fallen. Enligt den här definitionen borde inte uppgiftsargumentet tas upp i samband med *fel*

¹⁶⁹ KH 1407/86 24.09.1986 S 86/206

¹⁷⁰ ÖFH S 1982/559 N:o 201/84 15.03.1984. Se även s 172 och vidare t.ex. HH N:o 696 05.11.1986 S 1985/190.

¹⁷¹ HH N:o 723 05.11.1986 S 1985/150 ovan s. 168 och nedan t.ex. s. 250.

uppgifter om fastigheternas areal, då det explicit angivits endast i 21 % av fallen. I samtliga fall är det dock fråga om fel uppgifter oberoende av om detta uttryckligen konstaterats i domen eller inte. Problematiken tas därför upp här.

Vid försäljning av fastigheter synes fel uppgifter om arealen ha en annan betydelse än vid försäljning av aktielägenheter. Sannolikheten att avdrag beviljas är svag, förutsättningarna inte de vanliga.¹⁷² I samtliga fall i vilka prisavdrag utdömts har avdraget motiverats med culpa- och väsentlighetsargument, säljaren hade varit medveten eller borde ha varit medveten om differensen¹⁷³ och den har väsentligt påverkat köpet.¹⁷⁴ Hovrättsfallen följer så till vida *HD-prejudikatet 1969 I 2* i vilket konstaterades att de "felaktiga uppgifterna väsentligen inverkat på köpeskillingen och säljaren bort känna till lägenhetens faktiska areal samt inse, att köparen icke vid inspektion av lägenheten kunnat konstatera arealen".¹⁷⁵ Endast i ett fall fastslogs uttryckligen att säljaren givit vilseledande uppgifter.

Varför har arealuppgifterna vid fastighetsköp en annan betydelse än vid övriga köp? Det svar hovrättsmaterialet ger synes vara att de felaktiga uppgifterna inte i sig är ansvarsgrundande. Det krävs en hel del mer för att domstolen skall anse att arealuppgifterna inverkar på köpet, dels väsentlighet, som visserligen även krävdes för aktielägenheternas del, men därutöver även en verklig eller förutsatt medvetenhet hos säljaren om felet. Obetydliga differenser ger i regel inte rätt till avdrag men inte heller en stor differens är någon garanti för avdrag. Med andra ord kan man inte ur en procentuellt stor differens sluta sig till att avdrag sannolikt utdöms. Prisavdrag har inte utgått, trots väsentliga arealdifferenser (10 – 60 %), vanligtvis med motiveringen att säljaren och köparen gått upp gränserna tillsammans, att det inte framgått i köpebrevet att priset fastställts enligt arealen, att säljaren inte känt till den verkliga arealen o.s.v. I vissa fall i vilka köpet avsett outbrutna områden har speciellt konstaterats att säljaren inte givit en uttrycklig *garanti* beträffande arealen.¹⁷⁶ När säljaren och köparen gått upp gränserna tillsam-

¹⁷² För aktielägenheternas arealfel utdömdes avdrag i 68 % av fallen för fastigheternas del endast i 26 %.

¹⁷³ Exempelvis då han bott på fastigheten sedan 1961.

¹⁷⁴ Avvikelserna rörde sig mellan 14 – 57 %.

¹⁷⁵ Jämför den tidigare restriktiva hållningen mot prisminskning vid arealfel, t.ex. JD 5.2.1913 TT 1914 s.17 b. N:o 3, HD 1938 II 158. Se angående äldre praxis även *Rautiala* 51 ff.

¹⁷⁶ Se t.ex. ÖFH S 1980/32 27.01.1983, HH V 1979/61 N:o 692 15.10.1980 i vilket yrkats prisavdrag eller skadestånd, ÖFH N:o 311 S 85/403 19.2.1987, lägenhet från vilken sålts outbrutna områden.

mans och det outbrutna områdets gränser dragits upp enligt detta, får köparen bära risken för arealdifferenser.

Om man beskriver ansvaret för arealuppgifterna på så sätt och med de exempel som ovan valts, får man uppfattningen att det krävs mycket, alltför mycket, för att felaktiga arealuppgifter skall anses påverka köpet och därigenom vara ansvarsgrundande. Slutsatsen är riktig, men det finns domar i vilken den valda linjen motiverats på ett övertygande sätt. När köparen avsett att köpa en strandfastighet för rekreation långt borta från grannar och vid besök på fastigheten endast varit intresserad av stranden så är det sannolikt att arealen av "inlandsskiftena" inte påverkat hans köp. Han har avsett att köpa stranden, udden, det så och så avgränsade området, området som han gått upp tillsammans med säljaren o.s.v., inte x hektar. Bestämmande för köpeskillingen har inte varit arealen utan det speciella område han själv sett. Liknande motive- ringar kan ligga bakom fallen i vilka det ur handlingarna framgår att det fanns bostadsbyggnader på fastigheten och dessa uppenbarligen varit köpets egentliga föremål, inte själva marken. De felaktiga uppgifterna har m.a.o. *inte* ansetts "*inverka på köpet*".

Även om man argumenterar enligt dessa linjer blir ansvarsfördelning- en för uppgifterna som säljaren utan dessvidare förbehåll lämnat i köpebrevet oväntat sträng mot köparen. Det torde vara ett ofrånkom- ligt faktum att arealen påverkar, om inte direkt så i varje fall indirekt, prisbildningen och sålunda köpet. Speciellt motiveringar att köpebrevet inte innehåller villkor enligt vilka köpeskillingen bestämdes enligt arealen, eller att en del av köpeskillingen skall återbetalas i relation till den verkliga arealen, synes kasta om ansvaret på ett förbryllande sätt. Snarare vore det så att köpebrevet bör innehålla ett uttryckligt förbehåll enligt vilket köpeskillingen inte bestämts i relation till den uppgivna arealen för att säljaren skall undgå sitt uppgiftsansvar. Säljaren torde ha en mer realistisk uppfattning om arealen än köparen, då han vanligtvis ägt området en längre tid och innehar alla uppgifter om lägenheten. Det synes även ändamålsenligare att ålägga säljaren kontrollskyldighet då han erbjuder området till allmän försäljning än att ålägga varje köpar- spekulant en ytterst långtgående undersökningsplikt.

13. Slutsatser

Felaktiga uppgifter är inte automatiskt ansvarsgrundande. Citerande den nya KöpL krävs det att uppgifterna "kan antas ha inverkat på köpet". Under den period praxis omfattar fanns endast i KSL en

uttrycklig bestämmelse med detta innehåll men praxis antyder att man redan tidigare tillämpade liknande kriterier. På basen av materialet låter sig inte kriterierna "kan antas ha inverkat på köpet" entydigt fångas. Vissa klara linjer kan man däremot urskilja.

Börjar man med den enklaste biten kan man påstå att effekten av säljarens felaktiga uppgifter har olika betydelse vid olika *typer av köp*. Ansvar har framför allt aktualiserats beträffande begagnade bilar, aktielägenheter och fastigheter. Även uppgiftstypen har haft betydelse. Uppgiftsargumentet har haft den största betydelsen såsom stöd för avdrag vid diverse fel uppgifter om aktielägenheter och fastigheter. Mellan dessa två grupper finns den påtagligaste skillnaden vid arealfel. Som stöd för avdrag har argumentet fel uppgifter brukats i 76 % av aktielägenhetsfallen, medan det använts endast i 20 % av fastighetsfallen. Såsom i följande avsnitt framgår påverkas uppgiftsansvaret bl.a. starkt av vilka krav man ställer på köparens undersökningsplikt. Den i början uppställda frågan bör alltså besvaras nekande, man kan inte i praxis under den aktuella perioden tala om ett enhetligt uppgiftsansvar.

Man kan däremot påvisa uppenbara samband med väsentlighetskriterierna, som behandlades ovan och uppgiftsargumentet. Uppgiftsargumentet har använts vid "väsentliga" fel. Bedömningen av dessa kriterier utfaller vanligtvis lika. Avdrag har utdömts för felaktiga eller undanhållna uppgifter då de samtidigt ansetts väsentliga. Man kan däremot inte finna klart stöd för tanken att väsentlighetsbedömningen eventuellt skärpts då det är fråga om säljarens uppgifter. Det är snarare kanske så att man kan urskilja olika typer av uppgifter, dels:

- normala *standarduppgifter* som automatiskt medtas i köpeavtalet och dels
- uppgifter som medtagits p.g.a. *köparens initiativ* eller som på annat sätt *särskilt uppmärksammas*, d.s.v. uppgifter som för köparen varit av synbart intresse.

Man behöver inte gå till skalans ytterlighet, de garanterade uppgifterna, för att se en klar skillnad i uppgifternas betydelse. I den första gruppen kan man knappast tala om en strängare bedömning av vad som anses påverka köpet, i den andra gruppen kan man eventuellt göra det. Till den första gruppen kan man exempelvis hänföra arealuppgifterna, framför allt arealuppgifterna vid fastighetsköp. Säljarens uppgifter har kunnat vara felaktiga, felet har kunnat innebära en klar värdedifferens mellan avtalat och faktiskt värde, men det oaktat har prisavdrag inte utdömts. Det talar för att domstolen synes ha fäst avgörande vikt vid uppgifternas betydelse för *köparens syften*, framom den felaktiga uppgiftens värdepå-

verkande effekt. Detta synsätt står inte helt i harmoni med prisavdragets värdeersättningsidé. Betonar man felets betydelse för köparen kommer man kanske till ett skäligt resultat vad den konkreta tvisten beträffar, men man fjärrar sig samtidigt från den traditionella prisavdragspåföljden. Ser man igen på särskilt uppmärksammade uppgifter, vilka antas ha haft betydelse för köparen, exempelvis att till den köpta lägenheten hör bilplats med eluttag för bilvärmare, så är det sannolikt att den här uppgiften är betydelsefull för just den köparen som särskilt uppmärksammade detta, men den behöver inte generellt vara värdemässigt betydelsefull. Vid den här typen av fel kan man även fråga om prisavdraget ur köparens synpunkt är den adekvata påföljden, skadeståndspåföljden skulle kanske ligga närmare till hands, dels för att det sannolikt föreligger någon form av culpa på säljarsidan och dels för att den objektiva värdedifferensen knappast motsvarar köparens subjektiva förlust.

Det är enklare att besvara den tredje frågan, säljarens culpa bör inte ha någon betydelse vid bedömningen av huruvida de felaktiga uppgifterna påverkat köpet. Utgångspunkten bör vara uppgifter som påverkat köparens bedömning av varan. Vad som är orsaken till de felaktiga uppgifterna saknar här i princip betydelse. Vid skadestånd är situationen en annan. I praxis är kopplingen mellan säljarens vårdslöshet eller svikliga förfarande i samband med uppgiftsansvaret dock inte främmande, såsom nedan under avsnitt VI framgår.

2. Köparens undersökningsplikt

2.1. Problemen

En allmän princip är att köparen inte såsom fel får åberopa sådana omständigheter som han känt till vid köpslutet.¹⁷⁷ Vad köparen känt till är i praktiken beroende av säljarens uppgifter och upplysningar, vilket behandlats ovan, men även av allmän vetskap, framför allt branschkunskap,¹⁷⁸ och särskilt av vad köparen upptäckt eller borde ha upptäckt om och när han undersökt varan.

¹⁷⁷ Se redan Förslag till lag om köp ... 1903 s 109 och t.ex. KöpL § 20, FN-konventionen art 35 (3).

¹⁷⁸ I materialet ingår ett fall i vilket K, som var verksam inom textilbranschen, köpt ett parti sammet av billigaste sort. Det visade sig att sammeten färgade av sig och K krävde prisavdrag.

UR utdömde avdrag. HovR förkastade avdragsyrkandet bl.a. med motiveringen att K var fackman och att det i branschen var allmänt känt att billig röd sammet färgar av sig, HH V 1978/886 N:o 337 18.06.1980.

Den allmänna principen att köparen inte kan åberopa omständigheter som han känner till fastställs även i den nya köplagen. KöpL innehåller däremot inte någon generell förpliktelse för köparen att undersöka varan före köpslutet,^{179,180} men om köparen trots detta undersökt varan eller utan godtagbar anledning underlåtit att följa säljarens uppmaning att undersöka varan får han inte som fel åberopa det han borde ha märkt vid en undersökning.¹⁸¹ I förarbetena framgår att handelsbruk eller annan sedvänja kan ålägga köparen en undersöknings skyldighet.¹⁸² Vikten av den generella regeln blir sålunda långt beroende av handelsbruk och sedvänja.

Vid fastighetsköp är däremot köparens undersökningsplikt hos oss etablerad genom praxis och doktrin.¹⁸³ Även enligt svenska jordabalken, såväl i reviderad som i äldre form, är köparens undersökningsplikt den principiella utgångspunkten för felreglerna.¹⁸⁴ Är det här fråga om

¹⁷⁹ Se för äldre finsk rätts del t.ex. *Godenhielm* 112, som framhåller att om "köparen underlåtit att verkställa förhandsundersökning, då han varit i tillfälle därtill, synes han icke kunna åberopa sådana fel, som bort märkas vid företagen undersökning, även om säljaren icke särskilt uppmanat köparen att granska varan och givetvis under förutsättning att säljaren icke förfarit svikligt. Köpt är köpt." Se även *Hoppu* 77, och i eventuellt något mjukare formulering *Aaltonen I* 239 ff, *Taxell* 362.

För konsumentköpens del se *Kivivuori* m.fl. 127 ff som bl.a. skriver "Då konsumenten gjort sitt val, bör han undersöka varan som han tänker köpa. Denna förhandsgranskning är nödvändig av den orsak, att köparen inte kan åberopa sådana fel i godset, som han hade bort upptäcka vid en förhandsundersökning. ... Vid köp av begagnad bil kan man förutsätta att köparen provkör bilen, vid köp av en ny bil kan man knappast ställa ett sådant krav."

Se vidare t.ex. *Pöyhönen* LM 1985 559. I Kom bet 1989:47 om bostadsköp följs KöpL:s utgångspunkt vid köp av begagnade aktielägenheter (6:11), även om i motiveringen (331) konstateras att K inte har "fullständigt absolut" skyldighet till förhandsgranskning.

¹⁸⁰ Se t.ex. NU 1984:5 231, RP 93/1986 61 se även *Sevón – Wilhelmsson – Koskelo* 102.

¹⁸¹ KöpL § 20 mom 2 utgår från att en köpare som trots att han inte har någon generell undersökningsplikt undersökt varan eller underlåtit att följa säljarens uppmaning att undersöka den inte får åberopa fel som han borde ha märkt om inte säljaren handlat mot tro och heder.

¹⁸² NU 1984:5 237, RP 93/1986 61

¹⁸³ T.ex. *Tepora* 83, framhåller beträffande kvalitetsfel "att oberoende av om köparen undersökt fastigheten eller ej har kvalitetsavvikelsen inte betydelse för rättspåföljderna om felet är sådant att det hade kunnat upptäckas vid normal undersökning". Se även *Zitting* Jurisprudentia 132 ff, *Ars boni* 295 ff. Se om äldre rättsfall t.ex. *Rautiala* 51 ff och vidare t.ex. *HD 1969 I 2*, *HD 1980 II 69*, *HD 1982 II 63*, *HD 1982 II 175*, *HD 1983 II 69*, *HD 1983 II 79*, *HD 1984 II 193*, *HD 1987:54*. Jämför fallet om rådgighetsfel *HD 1985 II 188* och anförd kritik, samt det senare fallet *HD 1988:64* som behandlas nedan. Se även Kom bet 1989:53, 2:18, 110 ff. där man klart utgår från en undersökningsplikt före köpet.

¹⁸⁴ JB 4:19, se vidare t.ex. *SOU* 1987:30 91 ff.

en genomgående väsentlig skillnad mellan olika typer av köp? Eller är det kanske bara fråga om vilka krav man lägger på omfattningen av köparens undersökning?

Utgångspunkten i denna framställning är den traditionella prisavdragspåföljden som kan göras gällande oberoende av orsaken till felet. Man kunde förenklat påstå att om köpeobjektet inte överensstämmer med säljarens uppgifter föreligger fel förutsatt att säljaren inte upplyst om felet eller köparen genom undersökning eller eljest varit eller borde ha varit medveten om felet.

Förhållandet mellan säljarens uppgifter och köparens undersökning kan emellertid vara komplicerat, speciellt när man kommer in på olika "borde ha" resonemang. Frågeställningarna kan indelas i 4 grupper utgående från vad säljaren och köpare borde ha upptäckt och känt till. Svaren har här sökts med utgångspunkt i den nya köplagen.

1. – köparen varken kunde eller borde ha kunnat upptäcka felet vid sedvanlig undersökning
– säljaren kände eller borde ha känt till felet men inte upplyst om felet
= säljaren ansvarar
2. – köparen varken kunde eller borde ha kunnat upptäcka felet
– säljaren varken kände eller borde ha känt till felet
= förborgat fel – säljaren ansvarar
3. – köparen borde ha upptäckt felet vid sedvanlig undersökning
– säljaren varken kände eller borde ha känt till felet
= en osannolik situation – inte ansvar
4. – köparen borde ha upptäckt felet
– säljaren kände eller borde ha känt till felet men inte upplyst om det
= inte ansvar om säljaren inte handlat i strid mot tro och heder.¹⁸⁵

Det är den andra och framför allt den fjärde punkten som innehåller svåra avvägningar. Också nya KöpL ger tämligen vag ledning för

¹⁸⁵ I den norska KöpL § 20 talas uttryckligen även om säljarens grova oaktsamhet. I den finska propositionen PR 93/198662 konstateras att det kan vara fråga om handlande i strid med tro och heder "bl.a om säljaren måste antas ha känt till ett fel men underlåtit att upplysa om det."

I Kom bet 1989:47 ingår en speciell lösning vid köp av begagnade aktielägenheter. Köparen har enligt 6:17 rätt till skäligt prisavdrag men inte till andra påföljder. Se vidare nedan kap 8.

konkreta situationer. Hur har praxis i samband med prisavdragsfallen behandlat sådana fel som å ena sidan säljaren eventuellt borde ha upplyst om men å andra sidan även köparen borde ha upptäckt?¹⁸⁶

Det har framhållits att säljarens uppgifter även påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt.¹⁸⁷ Hovrättsmaterialet genomgås även i försök att precisera hur och om säljarens uppgifter i praktiken påverkat köparens undersökningsplikt. Tyngdpunkten i praxis ligger igen i speciella grupper. Då det gäller "vanligt" lösöre aktualiseras problematiken framför allt i fråga om begagnade objekt. Mycket relevant blir den även vid bostadsköpen, såväl beträffande aktielägenheter som fastigheter.

¹⁸⁶ Redan i köplagsförslaget har konflikten förutsetts, i versionen NU 1984:5 § 21 stadgas att om säljaren "försummat sin upplysningsplikt eller eljest handlat i strid med god tro och heder, skall köparens försummelse dock endast tillmätas betydelse i den mån det är skäligt." Enligt motiven, s. 237, innebär detta att försummelsen bör beaktas enligt vad som efter omständigheterna framstår som rimligt. Denna tämligen intetsägande formulering föll bort i den slutliga versionen.

Se även *HD 1983 II 178* där armeringsjärnet till betongbalkar inte uppfyllde hållfasthetskraven i avtalet. Säljaren ansågs ha förfarit grovt vårdslöst vid framställning av järnen. Beställaren å sin sida hade före gjutningen bort granska järnen och upptäcka felen. Skadeståndet jämkades.

¹⁸⁷ I NU 1984:5 ingick i det norska och danska förslaget till § 21 uttryckliga bestämmelser enligt vilka säljarens uppgifter om varan påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt. Enligt motiveringen var det klart att så var fallet även enligt det svenska och finska förslaget, trots att bestämmelser saknades. Jämför *SOU 1987:30 66 ff.* I svenska Reg. prop. 1988/89:76 94 framgår att då säljaren lämnat uppgifter om varan eller utfästelser torde köparen vara berättigad att uppfatta säljarens uppgifter och uttalanden som en omständighet som befriar honom från skyldigheten att undersöka varan i det hänseende som uppgiften avser.

Se t.ex. *HD 1983 II 79* (hävning), där det konstaterades att K före köpslutet fått veta att det misstänktes hussvampsangrepp. K hade tillsammans med en byggmästare försökt undersöka det eventuella angreppets omfattning. HD konstaterade att K med hänsyn till omständigheterna med tillräcklig noggrannhet försökt försäkra sig om att byggnaden inte var behäftad med väsentligt fel. Se även *HD 1987:54* "B hade inte före köpslutet haft anledning att vidta åtgärder, för att undersöka brunnsvattnets kvalitet".

Se även det kända svenska dricksvattenfallet, *NJA 1987 s 301*, där säljaren gjort uttalandet att vattnet var "utmärkt" och "friskt och kallt" men köparen vid besiktning av fastigheten lätt kunnat iaktta riskerna, då vattnet bl.a. ledades genom ett öppet dike. Köparens talan ogillades. Observera även *NJA 1980 s 555* och *NJA 1989 s 117* och speciellt s 129 med hänvisningarna till förarbeten, praxis och doktrin. Se vidare kommentarerna hos *André 325 ff* och speciellt *Carbell 169 ff*.

Eventuella garantiers inverkan på undersökningsplikten förbigås här med hänvisning till t.ex. *Aurejärvi 31*, *Wetterstein 253 ff* och där angiven litteratur och praxis samt vidare t.ex. *SOU 1987:30 66f*.

A. Lösöre

a. Enligt en procentuell bedömning synes betydelsen av köparens undersökning *vid köp av begagnade bilar* i icke-konsumentskyddsfall vara större än då konsumenten köper bilen av en näringsidkare.¹⁸⁸ Konsumentskyddsidén synes till denna del klart ha fyllt sina målsättningar.

Motiveringarna av utslagen är ofta korta i båda typerna av köp, undersökningsmomentet är vanligtvis ett bland andra argument, framför allt väsentlighets- och uppgiftsargumenten. Feltyperna har varit mycket olika då undersökningsargumentet utnyttjats mot utdömande av prisavdrag. Förutom vissa fall rörande årsmodell, rostskador och flagande målfärg har det i huvudsak rört sig om motorfel.

Enligt motiveringarna synes det i flertalet fall utan närmare överväganden vara nog att köparen haft möjlighet att undersöka bilen. Om han har utnyttjat möjligheten och hur han har utnyttjat den är oväsentligt. Det finns undantag. Exempelvis har domstolen konstaterat att "köparens förhandsgranskningsplikt är accentuerad då det är fråga om en begagnad bil och speciellt accentuerad då det inte är fråga om en s.k. garantibil"¹⁸⁹ eller att på "köparens förhandsundersökningsplikt ställs större krav än normalt" då han köper en kollisionsskadad bil.¹⁹⁰ I ett annat fall underströks sambandet mellan felbegreppet och undersökningsplikten, bilen var inte "väsentligt sämre än vad köparen haft skäl att förutsätta efter att ha undersökt bilen i c. 1 timme."^{191,192}

Ett icke-konsumentfall får stå som exempel på den svåra konkreta bedömningen av vad köparen borde ha upptäckt och vad säljaren borde ha känt till och upplyst om.

¹⁸⁸ Undersökningsargumentet användes i icke-konsumentförhållanden i 40 % av fallen jämfört med konsumentrelationernas 25 %. Av de fall i vilka prisavdrag inte utdömdes, användes argumentet vanligtvis i formen att köparen "borde ha upptäckt felet före köpet vid den sedvanliga undersökningen" i icke-konsumentförhållanden i 42,8 % av fallen och i konsumentförhållanden i 28,5 %.

¹⁸⁹ Oldsmobile-fallet, RH S 85/9 N:o 1622/85 05.02.1986

¹⁹⁰ ÅH 120886-N:o 671 1986 S 1 lka 1 450 §

¹⁹¹ ÖFH N:o 1804 11.12.1986 N:o S 85/401

¹⁹² Se även fallet Alfa Romeo Giulietta. Här visade det sig att köparen var en verklig Alfa Romeo expert som ett otal gånger undersökt bilen och känt till att säljarföretagets uppgifter om årsmodell var felaktiga. Köparen hade inte rätt till avdrag, VH N:o 2198/84 6.6.1985 S 83/557.

Målfärgen hade börjat flaga från den 6 år gamla bilen, för att slutligen vid tvätt lossna så gott som helt.

UR konstaterade bl.a. att S inte känt till felen i bilens målyta varför avdrag inte utdömdes.

HovR kom till samma slutresultat men med bl.a. motivering-
en att K vid förhandsgranskningen borde ha upptäckt en omålad
fläck och slutit sig till att målytan var felaktig.¹⁹³

b. Av 5 fall om diverse lösöre behandlade två begagnade varor. De "nya" varorna var mull, potatis och telekristaller. Potatisfallet är ett skolexempel på inskränkningar i undersökningspliktens omfattning p.g.a. att undersökningskostnaderna blir oskäligt höga. Medan RR konstaterat att köparen granskat varan fann HovR att potatisen inte motsvarade den kvalitet avtalet förutsatt och att detta "inte utan kostsamma undersökningar hade kunnat konstateras före avtalet" varför köparen var berättigad att återropa felet.¹⁹⁴

Mullhögssfallet får exemplifiera svårigheterna att avväga undersök-
ningsplikten mot uppgiftsansvaret då såväl säljaren som köparen gjort
sig skyldiga till någon form av vårdslöshet. Problemet blir inte enklare
genom att den yrkade påföljden uppenbarligen var prisavdrag¹⁹⁵ och
inte skadestånd till vilken jämningsmöjligheten av ersättningsbeloppet
p.g.a. köparens vårdslöshet traditionellt kopplas.¹⁹⁶

Köparen köpte mullhögar och ytmullen från ett visst avgränsat
område. På köparens förfrågan hade säljaren uppgivit att det i
högarna finns c. 3.000 m³ mull, vilket även antecknades i köpebre-
vet. Senare framgick att mullhögarna innehöll endast 936 m³ mull.

HovR konstaterade att K med hänsyn till köpeskillingen lidit en
19.000 mk stor skada. Vidare konstaterade HovR att S borde ha
vetat att mullhögarna inte innehöll uppgiven mängd mull. Å
andra sida hade köparbolaget, som genom sin verksamhet var
expert på att bedöma jordmassors kvantitet, haft tillfälle att
undersöka mullhögarna före ingående av köpeavtalet. Vid under-
sökningen hade bolagets representanter inte förfarit med tillräck-
lig omsorg varför de sålunda medverkat till skadan.

UR hade med liknande motiveringar utdömt 10.000 mk i
"skadestånd och prisavdrag". HovR fann med stöd av den i SKL

¹⁹³ ÅH 220786-N:o 645 1985 S 30 Hal I 677 §

¹⁹⁴ ÅH 030583-N:o 286 1982 S 12 Ahv I 489 § S 82/47, domen skriven på svenska.

¹⁹⁵ Huruvida yrkandet varit endast prisavdrag eller prisavdrag och skadestånd
framgår inte ur det tillgängliga materialet.

¹⁹⁶ Se närmare nedan kap 7. II.2. och om möjligheterna att jämka prisavdrag.

6:1 framkommande rättsprincipen om jämkning av skadestånd inte anledning att ändra UR:s utslag.¹⁹⁷

I fallet förekom vårdslöshet på bägge sidor. Genom att värdet av bristen exakt kunde fastställas ställs problematiken på sin spets. Det förelåg en uppenbar brist, orsaken till bristen är ointressant i samband med prisavdrag, köparen har i varje fall rätt till prisavdrag. Men han kan inte åberopa fel som han borde ha märkt vid undersökning. Enligt nya köplagens lösning utgör säljarens handlande i strid med tro och heder ett undantag i detta. Den norska KöpL är på denna punkt klarare, den innehåller ett tillägg om grov oaktsamhet och skulle uppenbarligen i detta fall leda till att säljaren skulle vara ansvarig för bristen i sin helhet. I såväl UR:s som HovR domslut har man uppenbart strävat till en skälig lösning, genom att ta fasta på skadeståndskomponenten och jämka denna.¹⁹⁸

B. Aktielägenheter

a. Fallen som behandlar *diverse fel i gamla aktielägenheter* är inte med hänsyn till de uppställda frågorna speciellt belysande. Att felet inte kunnat upptäckas vid normal undersökning har varit ett, bland flera andra, argument för prisavdrag.¹⁹⁹ Det fanns inte fall i vilka köparen frånerkänts rätten till avdrag p.g.a. att felet kunnat upptäckas vid normal undersökning.

I ett tämligen speciellt fall var det snarare fråga om jämkning av pris än traditionellt prisavdrag, även om förutsättningarna för rent avdrag var för handen. En 85-årig man med nedsatt syn köpte en lägenhet. Den visade sig ha diverse fel, det allvarligaste var sprickbildningar i tak och väggar, vilket berodde på att våningshuset sjönk p.g.a. att pålningen i tiden var dåligt utförd. Pålningen måste förnyas, vilket innebar stora kostnader. Säljaren hade inte upplyst om detta trots att han varit medveten om förhållandena.

HovR konstaterade att K vid köpet inte fått upplysning om faktorer som även i framtiden väsentligt påverkade lägenhetens skick och värde. Köparen hade undersökt lägenheten men köpt

¹⁹⁷ ÖFH S 84/525 N:o 871 07.05.1987.

¹⁹⁸ Se närmare nedan om jämkning av prisavdrag kap 7. II. 2.

¹⁹⁹ ÖFH S 85/363 N:o 1431 30.10.1986, HH N:o 751 05.11.1986 S 1985/403. I två fall konstaterades att felet visserligen inte kunnat upptäckas, men att det var så oväsentligt att det inte gav rätt till avdrag.

den genom en fastighetsförmedlare varför HovR konstaterade att man inte kunde förutsätta att han skulle beakta dessa faktorer. HovR konstaterade vidare att ”då rättshandlingens villkor till den del det gällde köpeskillingen skulle leda till oskälighet är köparen berättigad till prisavdrag. HovR finner därför, med stöd av AvtL § 36, ... att skäligt prisavdrag som motsvarar felet skall anses vara 50.000 mk.”²⁰⁰

b. I gruppen *arealfel* var fyra fall närmast identiska. I underrättsutslagen, vilka fastställdes av HovR, konstaterades på sedvanligt sätt som stöd för att avdrag skulle utdömas att felet inte kunnat upptäckas. Men häradsrätten uttalade sig även om undersökningspliktens omfattning. Det var nog att köparen kontrollerade uppgifterna i köpebrevet och bolagsordningen, han behövde inte gå till byggnadsritningarna.

”Köparen kan inte anses ha underlåtit sin undersökningsplikt med hänsyn till att arealen uppgivits fel förutom i köpebrevet även i bolagsordningen och det kan inte krävas att köparen beräknar arealen utgående från byggnadsritningarna, då byggnadsritningarna i byggnadsskedet ofta är på så sätt inexakta att man inte utgående från dem kan beräkna den exakta arealen.”²⁰¹

I tre fall utdömdes inte avdrag med bl.a. motiveringen att köparen besökt lägenheten vilket uppenbart inneburit att han kunnat undersöka den och upptäcka felet. Undersökningsplikten var dock fast kopplad till väsentlighetsbedömningen. I två av fallen ansågs felen inte så väsentliga att de påverkat köpet. Den exakta arealen ansågs uppenbart oväsentlig för köparen. Oväsentligheten kom bl.a. fram genom att köparen vid besök inte fäst särskild vikt vid arealen. Det tredje fallet är det intressantaste, differensen var så väsentlig att köparen borde ha upptäckt den, förutsatt att arealen överhuvudtaget hade någon betydelse för köpet. M.a.o. var differensen väsentlig men felet oväsentligt för köparen.

Enrummaren skulle vara 30 m² men var endast 16 m². HovR konstaterade att differensen mellan den av S uppgivna och den faktiska arealen var så stor (46,6 %) att en köpare som fäster särskild vikt vid arealen borde ha upptäckt den då han på platsen övervägde köpet. Ytterligare motiveringar var att misstaget enligt

²⁰⁰ ÅH 301084-N:o 1019 1984 S 36 Tku II 39 § 25.01.1985, se närmare nedan under kap 7.II. 2.

²⁰¹ HH N:o 138, 139, 140, 141 15.05.1985 S 1984/ 845, 844, 842, 843

HovR inte väsentligt påverkade köpeskillingen och att K inte gått med på att häva köpet.²⁰²

C. Fastigheter

a. En linje i fallen om *diverse fel i fastigheter* synes vara att säljaren blir ansvarig för fel som köparen vid sedvanlig undersökning inte kunnat upptäcka. Detta gäller såväl de fall i vilka säljaren underlåtit sin upplysningsplikt, som vissa fall i vilka det är fråga om s.k. förborgat fel. Det har kunnat vara en tillräcklig grund för prisavdrag att felet inte kunnat upptäckas vid normal undersökning.

Exempelvis då byggnaden var behäftad med rötskador, vilka uppstått p.g.a. tidigare inträffat läckage i vatten- och värmeledningarna, konstaterade HovR utan att ta ställning till säljarens upplysningsplikt, att felet inte kunnat upptäckas vid köparens undersökning och att byggnaden var väsentligt sämre än vad köparen haft anledning att förutsätta.²⁰³

Om felet däremot varit så oväsentligt att det inte ansetts ha påverkat köpet styr väsentlighetsargumentet utgången.²⁰⁴

Om varken köparen eller säljaren känt till felet eller borde ha känt till felet, det har med andra ord varit fråga om s.k. förborgat fel som inte kunnat upptäckas vid undersökning, har köparen vanligtvis beviljats prisavdrag,²⁰⁵ såsom t.ex. när det efter köpslutet visade sig att huset var angripet av golvsvamp som köparen inte kunnat upptäcka trots att han bl.a. rivit upp den heltäckande mattan och krupit in under huset,²⁰⁶ eller en för 9 år sedan p.g.a. vattenskador utförd reparation som efter köpslutet visat sig vara så slarvigt utförd att den givit upphov till röta²⁰⁷ o.s.v.

De svåra gränsdragningarna kommer då köpare "borde ha" upptäckt felet och hans undersökningsplikt sålunda står i konflikt med säljarens eventuella upplysningsplikt. Om köparen borde ha upptäckt felet,

²⁰² HH N:o 1158 18.03.1987 S 1985/919

²⁰³ ÖFH S 1984/268 N:o 2542/85 22.01.1987

²⁰⁴ T.ex. ÅH 080187-N:o 1 1986 S 70 Tku I 353 § och ÅH 170283-N:o 196 1982 S 32 Pir I 600 §, där det för vissa andra fel konstaterades att S inte garanterat husets skick eller på annat sätt som avvikit från allmänt lovprisande skulle ha givit felaktiga uppgifter.

²⁰⁵ Se dock t.ex. HH N:o 324 06.07.1983 S 1981/351

²⁰⁶ KH N:o 279/84 09.05.1984 S 82/520

²⁰⁷ ÅH 210486-N:o 393 1985 S Por IV 384 §

exempelvis att golven var sneda,²⁰⁸ eller elinstallationsarbetena bristfälliga,²⁰⁹ har avdrag vanligtvis inte utdömts. När det är fråga om uppenbara fel, d.v.s sådana som vid normal undersökning inte kan undgå att bli upptäckta, synes risken falla på köparen. Men alla fel är inte uppenbara. De icke-uppenbara fallen är i praktiken svåra. Vem borde ha gjort vad?

Exempelvis visade det sig efter köpslutet att husets platta tak läckte. Före köpslutet hade K tillsammans med en byggmästare besökt huset. På K:s fråga om taket läckt hade S svarat att "takets intill denna dag inte läckt".

Vid första kraftigare regn läckte taket. Köparen blev vid undersökning av vattenskadorna övertygad om att taket läckt även tidigare.

HR, vars dom fastställdes av HovR, konstaterade bl.a. att det inte visats att S givit felaktiga uppgifter. Däremot hade K, som tillsammans med en byggmästare besökt fastigheten, underlåtit att undersöka huset så noggrant att eventuella fel vilka undgått S såsom icke-fackman skulle ha uppdagats. Avdrag utdömdes inte.²¹⁰

Vill man karikera fallet kan man påstå att säljaren, trots att han bott i huset, inte behövde känna till felet som dock köparen borde ha upptäckt vid en förhandsundersökning. Här är svårt att hålla isär en faktisk medvetenhet om felet och en konstruerad "borde ha" medvetenhet som dock är avgörande för ansvarsfördelningen. Borde inte säljaren som själv bott i huset ha känt till felet? Framför allt spelar det överhuvudtaget någon roll om han kände till eller inte kände till det rättsligt relevanta felet vid prisavdrag? Den konkreta bedömningen i det refererade fallet har säkerligen påverkats av att köparen haft en fackman som hjälpt vid undersökningen.

I ett brunnsfall hade i fastighetsförmedlarens försäljningsprospekt uppgivits att på fastigheten fanns egen brunn och att fastigheten låg på gränsen till det kommunala vattennätet. Det visade sig bl.a. att brunnen som låg utanför fastighetens gränser var gemensam för tre fastigheter. De andra fastigheterna använde dock inte brunnen då de var anslutna till det kommunala vattenledningssystemet. De andra fastighetsägarna var inte villiga att delta i

²⁰⁸ HH N:o 915 28.12.1984 S 1983/107

²⁰⁹ HH N:o 54 17.04.1985 S 1983/695, se vidare t.ex. om sprickor i husgrunden ÅH 230585-N:o 525 1984 S Hal 1 410 §.

²¹⁰ RH S 81/153 N:o 1109/81 19.03.1982

utgifterna för en ny vattenpump. K yrkade prisavdrag för att han blivit tvungen att ansluta sig till det kommunala vattennätet.

HR konstaterade bl.a. att S inte uppgivit åt K att brunnen skulle ha tillhört enbart den i fråga varande fastigheten även om K av fastighetsförmedlaren kunnat få den uppfattningen. K har dock inte informerat sig om detta förhållande fastän han haft möjlighet härtill. Avdragsyrkandet förkastades. HovR fastställde HR:s dom med tillägget att det inte visats att S givit fel uppgifter om vattnets tillräcklighet.²¹¹

b. Kanske något oväntat blir det statistiskt osannolikare att prisavdragsyrkandet lyckas när man kommer över till gruppen *diverse fel uppgifter*. En av orsakerna är köparens undersökningsplikt. Undersökningsplikten förhållande till upplysningsplikten synes dock få olika relevans vid olika typer av fel. Det finns exempel där avdrag utdömts med motivering att köparen inte kunnat upptäcka felet och säljaren borde ha känt till det, såsom när "stockhuset" inte var stock. Men det finns fler exempel där köparens bristande undersökning varit avgörande.²¹² Exempelvis då byggnaden uppgivits bestå av "4 rum och kök" och det visade sig att ett av rummen inte var egentligen avsett för boende, trots att det var inrett för detta ändamål, utdömdes inte avdrag. Motiveringen var att köparen som hade bott i huset före köpslutet och borde ha märkt att ett av rummen var lägre än de övriga, fönstren låg lägre och en dörr ledde direkt till pannrummet.²¹³ Felet ansågs förmodligen så uppenbart att säljarens vilseledande uppgifter eller i varje fall underlåtna upplysningsplikt inte tillmättes betydelse. Liknande var utgången i sedimentbrunnsfallet.

Brunnen, som förutsattes i byggnadslovet, saknades. Domstolen konstaterade att byggnadslovet inte företetts vid köpetillfället och att köparen vid inspektion av fastigheten borde ha märkt att brunnen saknades.²¹⁴

Här hade man kunnat tänka sig att domstolen skulle ha kommit till ett annat resultat med motivering att säljaren underlåtit att upplysa köparen om en omständighet som påverkade köpet och köpeskillingen, i all synnerhet som köparen hade skyldighet att försätta fastigheten i det skick som förutsattes i byggnadslovet.²¹⁵

²¹¹ ÅH 240485-N:o 405 1984 S 71 Pii 1 414 §

²¹² Se även uteserveringsfallet ovan 98.

²¹³ ÅH 150384-N:o 284 1983 S 37 Pii 1, se ovan kap 4. II. 11.D.

²¹⁴ HH N:o 1297 29.01.1986 S 1984/669

²¹⁵ ByggnadsL 17 kap, se t.ex. HFD 1978 II 92 och t.ex. Hyvönen 903 ff.

Man kan alltså påstå att kraven på vad köparen borde ha märkt i praxis är stränga. Samma gäller vid rådhetsfelen, t.ex. fallet om den fredade skogen²¹⁶ och risken för att byggnads- och tillbyggnadsrätt inte beviljas. I det s.k. hotellfallet konstaterades uttryckligen att säljarens medvetenhet om omständigheter som var förknippade med byggnadsrätten befriade inte köparen från undersökningsplikten.²¹⁷ Det är sannolikt att *HD 1988:64* kommer att innebära en uppmjukning av stränga linjer.²¹⁸

c. Statistiskt är sannolikheten att ha framgång med ett avdragsyrkande ännu mindre vid *fel uppgifter om arealen* än vid diverse fel uppgifter.²¹⁹ Här spelar dock argumentationen kring felets väsentlighet ännu större roll än köparens undersökningsplikt.

Det är i huvudsak fråga om köp av outbrutna områden. Motiveringen i flere av fallen i vilka avdrag inte utdömts utgår från att säljaren och köparen gått upp gränserna tillsammans och haft samma möjlighet att bilda sig en uppfattning om områdets areal. Tanken har uppenbarligen varit att köparen härvid kunnat få en uppfattning om arealen men att den exakta arealen inte har varit väsentlig för honom.²²⁰ Han har velat köpa ett visst område, inte ett visst antal hektar. Ett typiskt fall får stå som exempel.²²¹

Köparen köpte enligt köpebrevet ett c. 2 ha stort outbrutet område. Det visade sig vara 1,595 ha.

HR, vars dom fastställdes av HovR, konstaterade att S och K gått upp gränserna tillsammans och tillsammans antecknat gränserna på kartan. Vidare konstaterade HR att det inte visats att S skulle ha vilselett köparen beträffande köpeskillningens storlek och att arealen ungefärligen ansågs motsvara det avtalade, varför yrkandet förkastades.²²²

Man kan även se frågan om köparens undersökning och säljarens uppgifter om arealen på ett annat sätt. Ett fall får stå som exempel.²²³

²¹⁶ Se ovan kap 5. 22. iv.

²¹⁷ Se t.ex. hotellfallet s. 191.

²¹⁸ Se närmare t.ex. kap 6. I. 3, II.4. och *HD 1989:30*.

²¹⁹ Se om liknande drag i norsk praxis, *Løken* 59 f, 134 f.

²²⁰ Enligt denna linje argumenterades uttryckligen t.ex. i HH V 1979/61 N:o 692 V 1979/61 15.09.1980

²²¹ Se även t.ex. ÖFH S 1980/32 01.27.1983, VH N:o V 670 04.11.1982 S 81/253, HH N:o 978 18.02.1987 S 1985/23, HH N:o 692 V 1979/61 15.10.1980

²²² VH N:o V/670 04.11.1982 S 81/253

²²³ Se även ÅH 030585-N:o 438 1985 S 5 Tam 2 49 §, ÖFH S 1981/170 N:o 322/83 21.04.1983

K köpte ett c. 3 ha stort område, som visade sig vara 2,12 ha.

HovR konstaterade bl.a. att S borde ha varit medveten om den verkliga arealen då han ägt fastigheten sedan 1965. Genom att uppge fel areal hade S givit K till den grad vilseledande uppfattning om fastigheten att det väsentligt påverkat köpeskillingen för det outbrutna området. S borde ha förstått att K då han granskat gränserna inte kunnat inse sitt misstag. HovR utdömde 30.000 mk i prisavdrag.

RR hade å sin sida förkastat avdragsyrkandet med bl.a. motive-
ringen att det inte visats att S vid uppgörande av köpet känt till det
av honom sålda områdets verkliga areal vars gränser K och S
tillsammans gått upp. S hade inte avsiktligt vilselett köparen.²²⁴

Endast i ett fall görs skillnad mellan köparens möjlighet att undersöka
fastigheten och hans möjlighet att upptäcka felet.

Det var fråga om en strandfastighet med byggnader. Fastighetens
areal skulle vara 11.300 m² men visade sig vara endast 4.750 m².
HR utdömde 10.000 mk i avdrag bl.a. med motiveringen att K vid
inspektion av fastigheten inte kunnat upptäcka felet.

HovR nedsatte avdragets belopp till 5.000 mk bl.a. med motive-
ringen att K kunnat undersöka fastigheten då han besökte den.²²⁵

d. En speciell liten grupp bildar 6 fall där fastigheten köpts för ett
speciellt ändamål, såsom t.ex. torv- eller grustäkt eller för fiskodling.
Den har inte lämpat sig för sitt ändamål.

Med undantag av ett fall förkastades köparens prisavdragsyrkande.
Det avgörande momentet i utgången synes ha varit köparens undersök-
ningsplikt. Torvtäktsfallet får exemplifiera konflikten mellan säljarens
upplysningar och köparens undersökning.

Vid försäljning av en torvtäkt hade säljaren låtit göra en under-
sökning om områdets lämplighet för det tilltänkta ändamålet och
han hade överlåtit undersökningsresultaten till köparen. Säljaren
hade därtill garanterat att området lämpade sig väl för torvtäkt.
Det visade sig emellertid att torvlagret var alltför tunt för att
verksamheten skulle vara lönsam och att varken säljaren eller
köparen hade förstått innebörden av undersökningsresultaten.

UR utdömde 40.000 mk i prisavdrag.

HovR konstaterade bl.a. att säljaren visserligen garanterat att

²²⁴ ÖFH S 1983/527 N:o 2368/85 27.02.1986

²²⁵ HH N:o 1182/81 18.11.1981 S 79/639

området var lämpligt för det avsedda ändamålet men köparen vid köpetillfället fått undersökningsresultaten i sin besittning och han på förhand kunnat undersöka området och dess lämplighet för det avsedda ändamålet. Köparens vårdslöshet ansågs vara av den grad att säljarens garanti saknade betydelse. Sålunda utdömdes inte prisavdrag.²²⁶

I det enda fall i vilket avdrag utdömdes konstaterade UR, vars dom fastställdes av HovR, att köparen visserligen försummat sin undersökningsskyldighet men köparen hade rätt att förlita sig på att på området fanns i stort sett den grusmängd som enligt grustäktstillståndet fick tas från området.

23. Slutsatser

Kan man generellt påstå att köparen har en *undersökningsplikt*? Köplagen innehåller inte någon allmän förpliktelse för köparen att före köpet undersöka varan, medan undersökningsplikten är en av utgångspunkterna i fastighetsrätten. Kan man med hjälp av praxis bekräfta effekten av de olika utgångspunkterna? Svaret är nej, framför allt p.g.a. två omständigheter. För det första kan man i ljuset av hovrättspraxis påstå att köparen i varje fall vid vissa typer av lösöreköp enligt sedvänja har en reell undersökningsplikt.²²⁷ Dessa är framför allt köp av begagnade objekt, såsom bilar och aktielägenheter. Man kan till denna del se undersökningsplikten delvis inbyggd i vad köparen ”med fog haft anledning att förutsätta”.²²⁸ Men undersökningsplikten har inte haft relevans som ett argument mot avdrag enbart vid begagnade objekt. Man kan därför för det andra påstå att effekten av den principiella skillnaden långt blir beroende av när en köpare anses ha undersökt

²²⁶ VH V/693 16.12.1982 S 81/224. Se även det dramatiska fallet ÖFH S 1984/477 N:o 2285/84 02.28.1985. Köparen hade bebyggt tomten efter att han fått byggnadstillstånd. Vid beviljande av byggnadstillstånd hade det dock skett ett fel och tillståndet upphävdes. Det uppförda fritidshuset måste rivas. Jämför senare det liknande fallet HD 1989:30 där utgången var den motsatta. Se dock HR:s ståndpunkt och de avvikande åsikterna i HD.

HovR, som nådde samma slutresultat som UR, konstaterade att köparen bör anses ha haft undersökningsplikt beträffande byggnadsrätten för det köpta området och hans eventuella felaktiga uppfattning om byggnadstillståndet berättigade inte till prisavdrag.

²²⁷ Man skall kanske inte underskatta relevansen av det gamla ordspråket om att inte köpa grisen i säcken.

²²⁸ T.ex. i KöpL § 19

köpeobjektet. Såsom sedermera i köplagen fastställts får undersökningsargumentet även vid lösöreköp full effekt då "köparen före köpet undersökt varan".²²⁹ På basis av de genomgångna fallen kan man påstå att utgångspunkten är en presumtion att köparen undersökt objektet när han haft möjlighet därtill, t.ex. när han besökt aktielägenheten, sett mullhögarna, bilen o.s.v. Huruvida han verkligen undersöker köpeobjektet är hans sak. Den principiella skillnaden förtunnas sålunda ytterligare.

Undersökningspliktens effekt blir intressantast när *bristande undersökning* anförts som stöd för att förkasta avdragsyrkandet. Vid en schematisk uppställning kan man se en skillnad mellan olika köpeobjektsgrupper. Men då antalet fall i vissa grupper varit tämligen få, bör man förhålla sig försiktigt till slutsatserna på basen av uppställningen nedan.

begagnade bilar	
– KSL	28,5 %
– icke KSL	42,8 %
diverse lösöre	50 %
aktielägenheter	
– m ²	66,6 %
fastigheter	
– diverse fel	63,1 %
– diverse fel uppgifter	45 %
–m ²	50 %

På basen av uppställningen kunde man påstå att det allmänt framförda synsättet att undersökningsplikten har sin största betydelse i fastighetsköp inte är helt korrekt. Slutsatsen är dock alltför förenklad. Ser man närmare på fallens materiella innehåll styrs utgången av kringliggande omständigheter. Man kan för det första se en klar koppling till väsentlighetsargumenteringen. För att felet skall ge rätt till prisavdrag skall det å ena sidan inte vara helt oväsentligt men å andra sidan är det just de väsentliga felen som vanligtvis hade bort upptäckas. Genom undersökningsargumentet har den övre gränsen i *Ballers* 10–20 % tumregel fått viss relevans speciellt i bostadsfallen, dock så att den gällt rättsligt relevanta fel i allmänhet, inte speciellt i relation till prisavdrag.

²²⁹ KöpL § 20

För det andra styrs undersökningsargumentets effekt i praktiken av vad man lägger i undersökningspliktens omfattning, d.v.s. hur noggrann skall undersökningen vara.

Undersökningspliktens omfattning synes enligt hovrättspraxis sammanfalla med den allmänt framförda uppfattningen om normal förhandsundersökning, förutsatt att omständigheterna inte givit speciella varningssignaler.²³⁰ Principer som att köparen inte behöver företa kostsamma undersökningar exemplifieras i materialet,²³¹ men köparen bör kunna förstå och sammanställa uppgifter som framställs på normalt sätt²³² och han synes ha en skyldighet att aktivt skaffa sig inte helt lättillgänglig information, speciellt med tanke på eventuella rådighetsfel i fastigheter.²³³ Här synes kraven på undersökningspliktens omfattning utsträckas långt på bekostnad av säljarens upplysningsplikt. Man skulle kunna påstå att kraven på undersökningspliktens omfattning är stränga i fastighetsrätten. I fallen ställdes stora krav på köparens eget initiativ och bedömningsförmåga. Han skall gå långt i sin undersökning. Avväganden som skulle beakta att informationen varit mer lättillgänglig för säljaren än köparen har inte tillmätts betydelse, lika lite som att det kunde vara arbetsekonomiskt rationellare att ålägga säljaren skyldighet att införskaffa tillgänglig information, då han i regel utbjuder fastigheten till ett flertal köpare. På denna punkt kan man peka på en klar skillnad mellan lösöre- och fastighetsfallen. Ändamålsenligheten av att behandla fastighetsfallen enligt ett avvikande mönster förblir dock oklar. Här väger fortfarande traditionen tyngre än rationaliteten.

Förutom genom köparens egen sakkunskap²³⁴ skärps kraven på vad köparen borde ha upptäckt om han vid undersökningen haft hjälp av en yrkesman, i de genomgångna fallen framför allt en byggmästare. Härigenom kan man påstå att domstolarna tagit viss hänsyn till vilka individuella möjligheter köparen haft att upptäcka felet. Effekten kan bli något bakvänd. Ansvar för vissa typer av fel övervältras från

²³⁰ Se t.ex. *NJA 1979 s 790* där undersökningsplikten ansetts omfatta sådant som "utan vidare är åtkomligt för besiktning". Se speciellt *Carbell* 183 ff och fallen på s 190. Speciella varningssignaler synes exempelvis vara att bilen som såldes av en näringsidkare inte var en s.k. garantibil.

²³¹ T.ex. potatisfallet vid not 194.

²³² Se t.ex. fallen om aktielägenhetens andel i bolagets skuld och grustäktsfallet.

²³³ Se ovan 204 ff.

²³⁴ Se t.ex. *mulhögssfallet* ovan vid not 197.

säljaren på den noggranna förutseende köparen, medan en "lätsinnigare" köpare kan undvika ansvar.²³⁵

I nordisk doktrin har påtalats det faktum att tvister om fel i fastighet hör till de vanligaste dispositiva tvistemålen.²³⁶ För att minimera det stora antalet tvister har föreslagits vissa ändringar i felreglerna vid fastighetsköp. En av dem har varit obligatorisk besiktning av fastighetsteknisk sakkunskap i samband med att fastigheten omsättes.²³⁷ Förslagen har hittills betecknats som orealistiska. I den svenska småhusutredningen (SOU 1987:30) förverkligades emellertid idén om obligatorisk besiktning. Gäller köpet en bostadsfastighet som förvärvas för privat bruk och som är avsedd för två eller flere familjer, skall köparen ha ansetts fullgjort sin undersökningsplikt om fastigheten före köpet besiktigats av en opartisk och i byggnadstekniska frågor erfaren person, som godtagits av säljaren och köparen och som avgivit ett skriftligt besiktningsutlåtande som varit tillgängligt för parterna före köpet. Det är intressant att se hur denna nya regel kommer att tas emot.

Avgränsningen mellan uppgiftsansvaret och undersökningsplikten är, för att citera *André*,²³⁸ en delikat sak. Som en huvudregel i praxis kan man påstå att säljaren blir ansvarig för fel som köparen varken kunnat eller borde ha kunnat upptäcka vid normal undersökning. Vid s.k. förborgade fel är säljaren i regel ansvarig. Enligt huvudregeln är det irrelevant om säljaren känt eller inte känt till felet. Kännetecknande för huvudregler brukar vara att det finns rikligt med undantag. Så även i hovrättspraxis beträffande denna regel.²³⁹

Hovrättspraxis ger inte förbehållslöst stöd åt den framförda åsikten att *säljarens uppgifter* skulle inskränka *undersökningsplikten omfattning*. Detta torde bero på att under det vid första påseende klara begreppet uppgiftsansvar, döljer sig en mycket heterogen kategori av olika typer av information, allt från egentliga garantiuppgifter och närliggande kvalificerade uppgifter till standardiserade uppgifter som mer genom hävd än p.g.a. individuella överväganden intas i ett köpekontrakt och slutligen

²³⁵ En liknande effekt har de gällande reglerna om undersökningsplikten i KöpL som inte utgår från köparens undersökningsplikt. Det kan vara klokare för köparen att inte undersöka varan före köpet.

²³⁶ Se t.ex. SOU 1987:30 55 och t.ex. *Carbell* 170 f, *Hansen* 337 ff, *A. Vinding Kruse* 121 ff och *Rosenmeier* 13 ff som räknar ut att 10-20 % av danska byrettens borgerliga domssager gäller fel i fast egendom.

²³⁷ Se bl.a. litteraturen i noten ovan.

²³⁸ *André* Festskrift 76

²³⁹ Se exemplen ovan och följande avsnitt IV.

uppgifter av typen allmänt lovprisande.²⁴⁰ Ytterligheterna är klara, i motsats till allmänt lovprisande leder garantiuppgifterna till såväl skadestånd som prisavdrag i praxis. Ansvaret för standarduppgifter förblir oklart i konflikten mellan undersökningsplikten och uppgiftsansvaret. I materialet gäller detta exempelvis arealuppgifter, speciellt beträffande outbrutna områden. Det är ofta en kombination av ett flertal faktorer som påverkat de konkreta avgörandena. Central är "väsentlighetsbedömningen", i vilken domstolen dels kunnat beakta uppgiftstypen och dels bygga in argumentet om köparens undersökningsplikt. Det faktum att köparen inte genom t.ex. någon form av undersökning uppmärksammat säljarens uppgifter talar enligt praxis för att uppgiften varit oväsentlig för honom. Speciellt i arealfallen har domstolen varit benägen att resonera enligt dessa linjer.²⁴¹ Vidare bör en köpare märka uppenbara fel, trots säljarens uppgifter. Köparen borde sålunda ha märkt t.ex. att ett av rummen inte var avsett såsom boningsrum o.s.v.

På basis av materialet kan man inte lösa konflikten mellan uppgiftsansvaret och undersökningsplikten när den ställs på sin spets, men man kan påstå att domstolen strävar att undvika konflikten genom att gå vissa genvägar. De vanligaste metoderna att kringgå den är tre:

- Den första metoden är att anse felet i köpeobjektet så *oväsentligt* att det hur som helst inte har ansetts påverka köpet. Det blir ointressant huruvida köparen borde ha märkt eller säljaren borde ha upplyst.
- Den andra är att anse felet så *uppenbart* att köparen borde ha märkt det. Han kan inte åberopa sådana faktorer som han uppenbart kände eller borde ha känt till vid köpslutet. Den här typen av "borde ha känt till"-argument ger ett ganska stort spelrum för domstolens värderingar.²⁴² Avgörande blir "livets regel"²⁴³ och den från skadeståndsrätten välkända abstrakta bonus pater familias-måttstocken, med de modifieringar som sakkunskap, typen av köp, köpeobjektets värde o.s.v. innebär. Under den här punkten kan man även hänföra situationer där

²⁴⁰ Se närmare ovan avsnitt III. 13.

²⁴¹ Se även t.ex. det s.k. "4 rum och kök"-fallet och det s.k. stockhusfallet där domstolen konstaterade att köparen inte fäst särskild uppmärksamhet vid väggkonstruktionen. Fallen ref. t.ex. ovan kap 4. II. D.

²⁴² Se t.ex. fallet om den 85-åriga lägenhetsköparen med nedsatt syn ovan 202.

²⁴³ Se exemplen i avsnitten ovan och t.ex. *NJA* 1975 s 545

köparen p.g.a. *speciella varningssignaler* borde ha varit särskilt försiktig.

- Den tredje metoden är att argumentera kring huruvida säljaren handlat i strid mot *tro och heder*, samma kriterium som idag anges i KöpL. Säljaren kan inte undgå sitt ansvar p.g.a. köparens bristande undersökning för fel han medvetet försökt dölja.²⁴⁴ Flere fall, i vilka säljaren givit en alltför fördelaktig bild av köpeobjektet, torde kunna hänföras till denna kategori men ingalunda samtliga. Exempelvis vid lägenheternas arealfel har säljaren ofta erlagt bolagsvederlag enligt den felaktiga arealen, i brunnsfallen har han själv druckit vattnet i flere år O.S.V., O.S.V.

Då det förelegat någon grad av underlåtenhet på bägge sidor i form av brister i såväl undersöknings- som upplysningsplikten och problemen inte kunnat kringgåas enligt de tre ovan beskrivna metoderna, har domstolen haft uppenbara svårigheter såväl med slutresultatet som med motiveringarna. Det har exempelvis kunnat vara fråga om att mullhögarna innehöll betydligt mindre mull än avtalat, vilket såväl köparen som säljaren borde ha insett. Skulle påföljden ha varit skadestånd hade detta jämkats p.g.a. vårdslöshet på bägge sidor. Prisavdraget synes däremot inte ge möjlighet till den här typen av skäliga mellanlösningar genom jämkning av själva avdraget. Däremot torde det inte finnas hinder att tillmäta endast en viss del av felet rättslig relevans och denna väg komma till liknande slutresultat.²⁴⁵

I en tillspetsad konflikt där oaktsamhet på bägge sidorna väger lika, synes KöpL i sin slutliga version ge en lösning som säger att då köparen undersökt varan får han inte åberopa fel som han borde ha märkt vid undersökningen om inte säljaren handlat i strid mot *tro och heder*. Enligt den norska ordalydelsen synes undantaget vidare och omfattar handlande som från säljarens sida är ”grovt aktlöst eller for øvrigt i strid med rederlighet og god tro.”²⁴⁶ Såsom ovan framgått innebär långtifrån alla fel eller bristande uppgifter ett handlande i strid mot *tro och heder*

²⁴⁴ Se närmare följande avsnitt.

²⁴⁵ Se om denna problematik närmare nedan kap 7. II. 2.

²⁴⁶ NKöpL § 20.2.

från säljarens sida.²⁴⁷ För denna typ av fel skulle säljaren inte svara. På denna punkt medför köplagen ett klargörande av rättsläget. Avvägningen till nackdel för köparen är kanske oväntad i KöpL, men situationerna där avvägningen ställs på sin spets, utan möjligheter att kringgå, förekommer inte ofta.²⁴⁸ I fastighetsrätten där undersökningsplikten ansetts vara den principiella utgångspunkten för felreglerna synes KöpL:s lösning passa bättre in i regelsystemet.

I det nya förslaget till lagstiftning om bostadsköp kommittébetänkandet 1989:47 tas ställning till denna problematik i kapitel 6 om köp av begagnad bostad. Om säljaren underlåtit sin upplysningsskyldighet och köparen sin undersökningsskyldighet har köparen enligt § 17 rätt till "enligt omständigheterna skäligt *prisavdrag*". Prisavdraget är specialpåföljden för dessa situationer. Andra påföljdsalternativ står inte till buds. Enligt motiven²⁴⁹ skall man vid utdömande av prisavdrag beakta graden av parternas culpa. Denna kontraktsrättsliga nykonstruktion bör ses mot bakgrunden av förslagets prisavdragsbegrepp. Vid fel har köparen rätt till prisavdrag som motsvarar felet eller som annars till sitt belopp är skäligt (6:14).²⁵⁰

²⁴⁷ Ännu enligt ordalydelsen av 21 § i NU 1984:5 ingick ytterligare satsen "Har säljaren å sin sida försummat sin upplysningsplikt eller eljest handlat i strid med tro och heder, skall köparens försummelse tillmätas betydelse i den mån det är skäligt". Den norska propositionen Ot prp nr 80 1986-87 s 63 innehåller såsom förklaring till varför satsen föll bort och stadgandet omformulerades den kritik som bl.a. framfördes från svenskt håll. Det framhålls vidare att brott mot upplysningsplikten i regel faller in under alternativet "redelighet og god tro" såsom det skall förstås i köplagen. "For det andre nevnes grov aktløshet fra selgerens side uttrykkelig. For det tredje er regelen omgjort fra en avveingsregel til et rent unntak fra hovedregelen. Dette innebaer at manglende eller mangelfull undersøkelse fra kjøperens side ikke får betydning for hans muligheter til å gjøre krav gjeldende såframt selgeren har handlet grovt aktløst eller for øvrigt i strid med rederlighet og god tro".

²⁴⁸ Se bl.a. SOU 1976:66 s 319.

²⁴⁹ Kom bet 1989:47 348

²⁵⁰ Se närmare nedan kap 8. Förslaget har också i övrigt fjärrat sig från den klassiska påföljden såsom den beskrivs i KöpL. Det finns mycket lite kvar av den proportionella värdeersättningsidén. Prisavdraget utgår dock fortfarande på objektiva grunder, jämningsregeln vid oskälig ersättning har kopplats endast till skadeståndet, vi har med andra ord att göra med en ur säljarens synvinkel mycket sträng påföljd.

IV. SÄLJARENS EVENTUELLA KÄNNEDOM OM FELET

1. Problemen

För att felansvar skall inträda och prisavdragspåföljden effektivieras är det i princip nog att köpeobjektet är behäftat med fel. Det är ointressant huruvida säljaren känt till felet. Det krävs inte att säljaren gjort sig skyldig till svikligt förfarande, handlat mot tro och heder eller i största allmänhet culpöst. Argumentation som bygger på säljarens subjektiva klandervärda beteende förekommer dock i domsmotiveringen relativt ofta, speciellt när det gäller köp av bostäder, såväl aktielägenheter som fastigheter.²⁵¹ Är det här fråga om "överloppsargument" utan självständig betydelse, som mer är ägnade att förvillan än förklara, är det fråga om stödargument i ytterst oklara fall, eller är det helt enkelt fråga om att tillämpa och ge betydelse åt argument som inte har någonting att göra med det traditionella prisavdraget utan hör hemma i skadeståndets i detta avseende mer kvalificerade ansvarsbetingelser? För att få svar på frågorna blir det intressantast att se på de situationer i vilka domstolen förkastat yrkandet med bl.a. motivering att säljaren inte känt till felet.

2. Praxis

A. Lösöre

Argumentet att säljaren känt till eller inte känt till felet har använts i enstaka lösörefall. Fallen är klara undantag. I *företagsfallen* har argumentet däremot använts i 3 fall av 11. När säljaren exempelvis vid köpet kände till att Oy Alko Ab skulle indra restaurangens ölutskänkningstillstånd på grund av störningar i den allmänna ordningen men hemlighållit detta beviljades avdrag.²⁵² I de andra fallen var den omständighet att säljaren inte kände till felet grunden för att förkasta avdragsyrkandet.

I det ena sålde änkan och de minderåriga barnen aktierna i ett företag bl.a. på villkor att "köparen förutsätter att de uppgifter säljaren vid köpetillfället lämnar om bokföringen är korrekta". Det visade sig senare att bolaget måste betala restskatt. HovR,

²⁵¹ Se schemat ovan kap 5. I.

²⁵² HH V 1979/657 N:o 576 07.10.1981

som ändrade RR:s utslag, konstaterade bl.a. att ”det inte visats att S med nämnda villkor avsett att avge sådan garanti som skulle ha givit köparen rätt att kräva avdrag”. Fastän änkan formellt varit ordförande i bolagets styrelse hade det inte visats att hon känt till de faktorer som lett till restskatten.²⁵³

Det andra gällde igen en restaurangrörelse, omsättningen visade sig vara lägre än vad säljaren uppgivit. HovR konstaterade bl.a. att ”det inte visats att S vid givandet av fel uppgifter om omsättningens storlek förfarit svikligt.”²⁵⁴

Fallena tyder på att prisavdragspåföljden inte tillämpats i sin traditionella form.

B. Aktielägenheter

Argumentation som bygger på att säljaren känt till felet förekommer allmänt vid aktielägenhetsköp, speciellt som stöd för avdrag vid diverse fel. Den är i relation till prisavdrag överflödigt och ger knappast här, såsom i princip inte heller i andra objektsgrupper, grund för e contrario-slut.

Vid arealfel har argumentet att köparen inte känt till felet använts som stöd för att förkasta avdragsyrkandet i hälften av fallen. Domstolen har t.ex. konstaterat att felet inte har varit väsentligt för köparen att köparen kunnat undersöka lägenheten och att säljaren inte förfarit svikligt eller grovt vårdslöst.²⁵⁵

Även i det speciella fallet i vilket lägenheten uppgivits vara 30 m² medan den i själva verket var 16 m² konstaterades bl.a. att det inte visats att säljaren förfarit svikligt. Detta trots att det även konstaterades att arealdifferensen var så stor att en köpare som tillmätte arealen betydelse borde ha märkt differensen. Utgången påverkades även av att köparen inte gått med på att häva köpet och lägenhetens värde uppenbarligen motsvarade gängse värde.²⁵⁶

C. Fastigheter

I de tidigare avsnitten har framskymtat att de egentliga problemen, om man kan tala om sådana, finns i fastighetsfallen. Säljarens kännedom

²⁵³ RH S 83/8 1399/83 06.06.1984

²⁵⁴ ÅH 291085-N:o 991 1985 S Tam 2 165 §

²⁵⁵ T.ex. HH N:o 137 20.05.1987 S 1985/1212

²⁵⁶ HH N:o 1158 18.03.1987 S 1985/919

om felet eller svikliga förfarande är mycket vanliga argument. Har de varit "överloppsargument", d.v.s. har för säkerhets skull vid utdömmande av prisavdrag redovisats att säljaren kände eller borde ha känt till felet? Eller har de haft självständig betydelse i den mening att man skulle kunna påstå att en förutsättning för att avdrag skall utdömas i vissa fall har varit att säljaren förfarit culpöst eller rentav svikligt? Argumentationen är i samtliga fastighetsfall så liknande att jag har valt att frångå uppdelningen enligt feltypen.²⁵⁷

I nästan 2/3 delar av fallen i vilka avdrag utdömts har en av motiveringarna varit att säljaren känt till felet.²⁵⁸ I flera fall har detta argument främst använts som stöd för att han underlåtit sin upplysningsplikt, vilket lett till ansvar. Tanken har alltså varit att säljaren trots att han känt till felet underlåtit att upplysa om det.²⁵⁹ Han blir alltså ansvarig genom sin underlåtenhet att upplysa om ett fel som han känt till och som påverkat köpet. Man har utgått från den otvivelaktigt realistiska tanken att säljaren endast kan upplysa om fel han känner till och att han i konsekvens med detta inte kan anses ha underlåtit sin upplysningsplikt om han inte känt till felet. Han har inte varit culpös. Men enligt den juridiska felansvarskonstruktionen vid prisavdrag är felet i sig en tillräcklig förutsättning för ansvar.

I vissa fall har man *konstruerat presumtionen* att säljaren känt till felet. Om han själv har varit med om att bygga eller reparera huset har han presumerats känna till felet, som vanligtvis berott på en byggnadstekniskt felaktig lösning.²⁶⁰ Man kan säga att presumtionen lett till samma

²⁵⁷ Såsom i kap 4. II. framgår har argumentet att säljaren känt eller borde ha känt till felet använts som motivering för avdrag i 19 fall av 28 vid diverse fel, 3 fall av 5 vid diverse fel uppgifter och 5 fall av 5 vid fel uppgifter om arealen.

Att säljaren inte känt till felet har använts som stöd för att avslå avdragsyrkandet i 8 fall av 19 vid diverse fel, 3 fall av 10 vid diverse fel uppgifter och 5 fall av 14 vid arealfel.

²⁵⁸ Se även *HD 1969 I 2* om arealbrist där culpätänkandet finns kvar. Domstolen framhöll i reciten att säljaren bort känna till lägenhetens faktiska areal samt inse, att köparen icke vid sin inspektion av lägenheten kunnat konstatera arealen. I *HD 1982 II 175* konstaterades säljarens culpa genom att han vid byggande av huset i strid mot god byggnadssed avvikit från de fastställda byggnadsritningarna. Se även *HD 1988:64*, i reciten konstateras att köparen hade rätt till prisnedsättning av säljaren "som inte hade visat att han upplyst om planeringens inverkan, som han var medveten om". Se även *HD 1971 II 9*.

²⁵⁹ Se föregående avsnitt.

²⁶⁰ Se närmare exemplet ovan i kap 4. II. D. t.ex. ÅH 021282-N:o 1054 där mannen som deltagit i utförande av reparationen ansågs ersättningsskyldig, inte hustrun som inte visats att "skulle ha förstått eller bort förstå" inverkan av den felaktiga reparationen.

resultat som ett objektivt ansvar. På liknande sätt har i vissa undantagsfall det faktum att säljaren ägt lägenheten en längre tid konstituerat presumptionen att han borde ha känt till det outbrutna områdets verkliga areal.²⁶¹ Inte heller i dessa fall har felet i sig varit en tillräcklig grund för ansvar utan domstolen har för säkerhets skull gått via säljarens presumerade medvetenhet om felet.

Att säljaren känt till felet eller borde ha känt till felet har inte bara varit ett överloppsargument eller ett förstärkande argument i delikata fall, utan har i sin negativa form "inte känt till felet" varit ett *avgörande* argument för att *förkasta* avdragsyrkanden. Exempelvis då makar sålt sitt hus, har domstolen funnit att mannen kände till eller borde ha känt till felet men däremot inte hustrun. Sålunda har endast mannen befunnits vara ersättningsskyldig.²⁶² Vanliga motiveringar är "att det inte ens påstås att säljaren känt till felet", "att felet inte visats bero av säljarens vållande", "att det inte visats att säljaren känt till felet" eller "att säljaren inte medvetet hemlighållit felet". Materialet innehöll endast fyra fall i vilka domstolen uttryckligen konstaterat att säljaren inte känt till felet och det oaktat utdömt prisavdrag.

Ett av dem gällde arealfel. HR, vars dom fastställdes av HovR, konstaterade att det inte visats att S avsiktligt vilselett K. ... Men med beaktande av lägenhetens placering, storlek och bruksändamål, borde S vid försäljningen av lägenheten ha varit medveten om dess verkliga gränser. Genom sitt förfarande har S givit K i den grad vilseledande uppfattning, att det väsentligt påverkat köpeskillingen.²⁶³

I fallet kommer även fram det som genomgående präglar materialet, det är fråga om helhetsbedömningar där felets väsentlighet långt styr utgången.²⁶⁴

²⁶¹ I ett arealfall, ÅH 030585-N:o 438 1985 S 5 Tam 2 49 §, där HovR fastställde HR:s utslag, hade säljaren uppgivit alltför stor areal. Domstolen konstaterade att S borde ha förstått att K inte vid undersökning av lägenheten kunnat inse *sitt* misstag.

²⁶² Se t.ex. ÅH 021282-N:o 1054 1982 S Veh 1 86 § 31.12.1982 vilket refererats ovan s 94. Kärande yrkade en viss summa i prisavdrag och skadestånd, domstolen utdömde ersättning.

²⁶³ KH N:o 1666/85 06.11.1985 S 84/428

²⁶⁴ T.ex. i ett annat arealfall, ÅH 270880-N:o 822 1979 V 75 Pii 1 929 §, konstaterade HovR att S uppgivit arealen felaktigt p.g.a. vårdslöshet men att felets betydelse inte var sådan att den väsentligt skulle ha påverkat köpeskillingen (5 % arealdifferens).

3. Slutsatser

Argumentationen kring säljarens kännedom om felet har enligt hovrättspraxis klart olika relevans vid olika typer av köp. I det typiska lösöreköpet har argumentet ingen plats, vid köp av aktielägenheter och företag kan argumentet få relevans, i samband med fastighetsköp går det inte att bortförklara argumentationens centrala betydelse. Domstolen vill undvika det objektiva felansvaret i fastighetsrätten.

I början av avsnittet ställdes frågan om argumentet varit ett överloppsargument, ett stödargument för svåra fall eller om argumentet haft avgörande betydelse. Man kan påvisa exempel på hur säljarens kännedom om felet använts i alla dessa betydelser, speciellt i den första och den sista. Säljarens kännedom om felet har använts som ett överloppsargument när prisavdrag beviljats och fått i sin negativa form, "säljaren har inte känt till felet", avgörande betydelse vid förkastandet av avdragsyrkanden.

När säljarens kännedom om felet använts som ett "överloppsargument" vid utdömande av avdrag, speciellt när det har varit fråga om beteende som har närmat sig svikligt förfarande, kan man ju påstå att det visserligen är fråga om ett överloppsargument i samband med prisavdrag men att argumentet är motiverat genom sin förklarande och upplysande funktion. Hemlighållande av fel är en faktor som är speciellt graverande och gör den rättsliga påföljden berättigad och accepterbar. Det är bara jurister som läser in *e contrario* slut. Förutsatt att man håller fast vid den traditionella prisavdragspåföljden är de av mig framförda argumenten inte övertygande. Om man däremot utgår från att prisavdrag på objektiva grunder vid framförallt köp av äldre bostäder blir en alltför sträng påföljd för säljaren, är saken en annan. Vid exempelvis försäljning av gamla hus är felmöjligheterna många, så gott som alla gamla hus har vissa fel, köparens förväntningar är ofta orealistiska, säljarens möjlighet att i sin tur vända sig mot sin säljare endast teoretiska o.s.v., o.s.v. Linjen i hovrättspraxis är motiverad även mot bakgrunden av att HD först så sent som 1986 i ett prejudikat klart slagit fast att köparen också vid förborgat fel i fastighet har rätt till prisavdrag.²⁶⁵ Men en avvikande begreppsbildning i fastighetsrätten och för vissa speciella typer av lösöreköp framför allt bostäder, är inte helhetsmässigt problemfri.²⁶⁶

²⁶⁵ Enligt uppgift av föredraganden Kari Kitunen är *HD 1986 II 90* det första rena fallet.

²⁶⁶ Se närmare diskussionen i kap 8.

En skälig ansvarsfördelning bör kunna uppnås andra vägar. Den effektivaste är givetvis lagstiftning. Framför allt det svenska alternativet med obligatorisk sakkunnigundersökning visar på intressanta möjligheter om man vill hålla kvar prisavdragspåföljden vid köp av gamla bostäder.²⁶⁷ Andra ineffektiva men möjliga lösningar har framförts ovan i samband med väsentlighetsbedömningen och undersökningsplikten. Den s.k. 10-20 % regeln i kombination med det traditionella beräkningssättet som ger ersättning för proportionell värdenedgång vid tiden för överlåtelsen, vilket inte är samma sak som ersättning för reparationskostnader, ger även möjlighet att bättre tillgodose säljarens intressen.

V. ÖVRIGA ARGUMENT

1. Reklamation

Reklamationssituationerna är klarare än de ovan behandlade frågeställningarna. Genomgången blir därför enkel och kort. Sentida eller bristande reklamation kan innebära att köparen går förlustig sin rätt att åberopa felet.

Reklamationsfrågan har aktualiserats i förhållandevis få hovrättsfall. Reklamationsproblematiken har skärpts framför allt när det gällt köp och uppförande av huspaket och byggnadsmaterial, d.v.s. fall i vilka standardavtal med exakta bestämmelser ofta funnits i bakgrunden.²⁶⁸

11. När skall reklamation ske?

Reklamation skall ske inom *skälig tid* om inte annat avtalats. Reklamationstiden börjar löpa från det köparen märkt eller borde ha märkt felet. Feltypen styr sålunda reklamationstidens början. Men när tar den skäliga reklamationstiden slut? Frågan är inte möjlig att besvara på det allmänna planet. Flere olika faktorer påverkar reklamationstidens

²⁶⁷ Se ovan III. 23.

²⁶⁸ Se även t.ex. Bilbranschens centralförbunds AKL:s avtalsvillkor punkt 8, i vilka talas om skälig tid, normalt 14 dagar från det felet upptäckts eller borde ha upptäckts.

Se vidare t.ex. Finlands Tekniska Handelsförbunds allmänna försäljningsvillkor enligt vilka reklamation skall ske utan dröjsmål.

längd.²⁶⁹ Ur hovrätternas praxis²⁷⁰ framgår exempelvis att vid köp av en begagnad bil är 1 månad 1 vecka skälig tid²⁷¹, vid köp av dörrar till egnahemshuset är 2 år efter leveransen oskälig tid, i all synnerhet som köparen själv är företagare som bör känna till reklameringskraven,²⁷² vid arealdifferens i aktielägenhetsköp är 3 1/2 år oskälig tid.²⁷³ Reklamationstidens längd blir i hög grad beroende av t.ex. typen av köpeobjekt, branschkutym²⁷⁴, men domstolen synes även kunna fästa vikt vid köparens person, t.ex. att han är företagare. Då standardavtal stipulerat "reklamation utan dröjsmål" har hovrätten exempelvis ansett att reklamation som skett 1/2 år efter att maskinen tagits i bruk skett alltför sent. Det var fråga om leverans av specialhyvel till näringsidkare.²⁷⁵ Vid köp av huspaket och arbete ansågs 30 dagars reklamationstid "med hänsyn till bestämmelserna i KSL 4:1 och 5:12 och varan som var föremål för köpet" oskälig och sådan att den inte lagligen kunde tillämpas.²⁷⁶

12. Varför skall reklamation ske?

Syftet bakom reklameringsbestämmelserna är bl.a. att trygga säljarens avhjälpningsrätt och säkra felbevisningen. En kort reklamationstid kan vara nödvändig för att säljaren skall tillförsäkras reell möjlighet att

²⁶⁹ I ett fall, VH 1520/83 29.9.1983 S 82/476, framhölls med hjälp av standardavtalsrättsliga argument att det inte visats att parterna överenskommit om att använda de allmänna leveransvillkoren Sahatavara -82 vilka föreskrev skriftlig reklamation inom 2 veckor eller att detta förfarande kunde anses vara kutym inom branschen. Avdrag utdömdes fastän köparen endast gjort muntlig reklamation.

²⁷⁰ Utslagen är skrivna så att det endast i ett fåtal fall är möjligt att ur det tillgängliga materialet få fram när reklamationen skett.

²⁷¹ HH N:o 1058 31.12.1986 S 1985/705

²⁷² VH 2592/84 14.03.1985 S 84/156

²⁷³ HH N:o 769 22.10.1986 S 1985/127, RR hade konstaterat att HD i ett par prejudikat från senaste tid företett den ståndpunkten att parternas misstag beträffande arealen ger rätt till avdrag och frånsatt tidsaspekten.

Se även sedermera t.ex. *HD 1986 II 55* i vilket köparna i ett liknande fall närmare 3 år efter att han fått lägenheten i sin besittning reklamerade om arealdifferensen. Köparna ansågs ha förlorat sin rätt att åberopa felet.

²⁷⁴ T.ex. i HH N:o 61 18.05.1986 S 1984/966 konstaterades att enligt en allmän sedvana inom byggnadsentreprenad skall reklamation ske inom 1 år.

²⁷⁵ HH N:o 467 12.10.1983 S 1981/639. RR hade utdömt avdrag.

²⁷⁶ HH N:o 1216 17.04.1985 S 1982/1223.

avhjälpa felet.²⁷⁷ Motiven till en kort frist kan påverka skälighetsbedömningen. Denna orsak berördes i ett fall om leverans av trähuselement.

Enligt avtalsvillkoren skulle skriftlig reklamation ske inom 8 dygn från det varorna kom till bestämmelseorten. Reklamationen skedde uppenbarligen betydligt senare, enligt hovrättens utslag först efter att huset blivit färdigt. Då säljarens representant besökt bygget hade köparen inte påtalat bristerna. UR utdömde prisavdrag.

Hovrätten utgick från att bestämmelsen var giltig och konstaterade bl.a. att köparna inte reklamerat inom den överenskomna tiden så att säljaren skulle ha haft möjlighet att *avhjälpa* felet om skäl därtill hade förelegat.²⁷⁸

Bevissvårigheterna kom fram i ett av de s.k. golvsvampfallen. Om det förflyter en längre tid mellan köpet och reklamationen försvåras köparens möjligheter att *visa* att *felet* funnits redan vid riskens övergång.

Köparen hade bott i huset nästan 3 år. Frågeställningen blev i grunden vad var orsaken till svampangreppet och förelåg denna orsak redan vid tillträdesdagen? Säljaren företedde en omfattande utredning om hur golvsvamp uppkommer och bl.a. att den sprider sig med en hastighet av 5 mm per dygn. Hovrätten konstaterade att man inte på basen av förefintliga uppgifter kan avgöra när och av vilken orsak svampangreppet fått sin början. Prisavdrag utdömdes sålunda icke.²⁷⁹

²⁷⁷ I ett annat tämligen speciellt fall, ÅH 270484-N:o 1983 S 6 Eur 2 S 40, påverkade den bristande reklamationen prisavdragets storlek.

Konsumenten underlät att reklamera. Han avhjälpte felet själv, vilket föranledde diverse kostnader. För dessa innehöll han en del av köpeskillingen. När säljaren väckte talan om erläggande av den resterande köpeskillingen yrkade köparen prisavdrag.

Domstolen konstaterade att köparen visserligen var berättigad till prisavdrag, men vid bestämmande av avdragets storlek togs hänsyn till att köparen inte reklamerat före han började reparera felet.

²⁷⁸ VH 1975/84 27.12.1984 S 83/545. Jämför t.ex. HH N:o 1216 17.04.1985 S 1982/1223 i vilket reklamation enligt leveransvillkoren för huselementen skulle ske inom 30 dagar från leveransen.

RR, vars utslag med vissa tillägg fastställdes av HovR, fann att bestämmelsen med stöd av KSL 4:1 och 5:12 var oskälig.

Jämför även VH 1520/83 29.9.1983 S 82/476 ovan om skriftlig reklamation.
²⁷⁹ HH N:o 886 03.12.1986 S 1985/400

13. Bristande reklamation saknar betydelse

Säljarens *grova vårdslöshet* eller *handlande i strid mot tro och heder* omintetgör effekten av den bristande reklamationen. Exempel på denna, numera i köplagen kodifierade princip, finns även i hovrättsmaterialet.

K hade köpt en halvfärdig aktielägenhet. Den var behäftad med fel som genast kunnat upptäckas. Parterna hade inte överenskommit om särskilda reklamationstider.

HovR konstaterade bl.a. att enligt vid byggnadsentreprenad allmänt tillämpad kutym skall reklamation ske inom ett år, om annat ej överenskommits. I detta fall hade säljaren dock vid uppfyllande av sin prestation till vissa delar visat sådan ”uppenbar nonchalans med hänsyn till köparens berättigade intressen att säljaren även själv kan anses ha förstått att prestationen inte varit avtalsenlig.... Vid utförande av vissa arbeten har säljaren inte varit i god tro och vederbörligen avsett att uppfylla sina avtalsförpliktelser. Till denna del skulle det vara stridande mot tro och heder att åberopa reklamationstider”.²⁸⁰

2. Rättelse

Rättelse av felet genom omleverans eller avhjälpning har ofta beskrivits som ett ändamålsenligt och balanserat första påföljdsalternativ.²⁸¹ Fram till den nya köplagen har dock i vår doktrin framhållits att det är oklart i vilken mån säljaren utan stöd i avtal har rätt att avhjälpa felet.²⁸² I KSL har säljarens rättelse fått positionen av primär påföljd förutsatt att den inte skadar köparens intressen. Dessa principer har senare genomförts i KöpL.²⁸³ Genomgången av hovrättsmaterialet antyder att principerna varit omfattade i praxis redan före införande av de nya bestämmelserna genom KSL och KöpL.

²⁸⁰ HH N:o 61 28.05.1986 (kopians årtalsangivelse otydlig) S 1984/966

²⁸¹ Se närmare t.ex. *Aurejärvi* 81 och där där angiven litteratur, *Godenhielm* 139, *Kivivuori* m.fl. 147 f, *Wetterstein* 184.

²⁸² Se t.ex. *Godenhielm* 140, *Wetterstein* 185 och där där angiven litteratur.

²⁸³ KSL 5:2, KöpL § 34

21. Olika variationer

I hovrättspraxis har flera av nyanserna i avhjälpningsproblematiken aktualiserats. Sålunda har konstaterats att felet verkligen skall bli avhjälpt för att säljaren skall undgå de andra påföljderna,²⁸⁴ till den del reparationsförsöken misslyckas har köparen rätt till t.ex. prisavdrag.²⁸⁵ Vidare skall avhjälpandet ske inom skälig tid.²⁸⁶ I materialet finns även fall där domstolen klart framhåller principen att säljaren vid given reparationsgaranti inte bara har plikt utan även rätt²⁸⁷ att avhjälpa felet under garantitiden.²⁸⁸

Köparen har inte ansetts ha rätt till prisavdrag om säljaren avhjälpt felet före målet avgjorts i hovrätten. Temporär värdenedgång har i allmänhet inte ersatts genom prisavdrag men ett senare avhjälpande hindrar givetvis inte att skadestånd till vissa delar kan tänkas utgå.²⁸⁹

Detta gällde exempelvis de s.k. mögelsvampfallen. Nya aktielägenheter var kraftigt angripna av mögelsvamp.²⁹⁰ Fallen uppmärksammades av massmedia. Prisavdrag utdömdes inte med motiveringen att felen blivit avhjälpna före målen avgjorts i HovR.²⁹¹

²⁸⁴ Se t.ex. VH N:o 473/83 30.6.1983 S 82/22, som gällde diverse fel i beställda fönsterbågar. Domstolen konstaterade bl.a. att felen inte väsentligt skulle ha avhjälpits genom den av S erbjudna reparationen.

²⁸⁵ Se t.ex. VH N:o 1785/85 3.4.1986 S 84/528. I KH N:o 284/84 20.02.1984 S 83/184, som gällde färgjämnheter i parkett, konstaterade domstolen att K inte behöver nöja sig med att S byter ut 20 parkettlameller utan han har rätt till avdrag enligt KSL 5:2.

²⁸⁶ RH N:o 1576/86 28.01.1987

²⁸⁷ Se den belysande diskussionen i doktrinen framför allt *Aurejärvi* 80 ff och *Wetterstein* 191 ff och i dessa återopad doktrin.

²⁸⁸ Se t.ex. VH N:o 1975/84 27.12.1984 S 83/545 om leverans av trähuselement, i vilket domstolen uttryckligen konstaterade att bestämmelsen om 1 års garanti bör anes ha inneburit inte bara en förpliktelse utan även en rätt att under garantitiden reparera uppkomna fel.

Se även t.ex. VH N:o 1785/85 3.4.1986 S 84/528 begagnad bil och HH N:o 962 16.02.1983 S 1981/113 ny bil.

²⁸⁹ Se även nedan under kap 6. I. 3. och II. 4.

²⁹⁰ ÅH 310185-N:o 1983 S 148 Tre V 402 §, ÅH 201185-N:o 1083 1985 S 17 Rau I 208 §.

²⁹¹ Se även det svenska fallet *NJA 1988 s 3* i vilket fastigheten var behäftad med byggfel som förorsakade mögelskador. Felen avhjälpes. Köparen yrkade prisavdrag bl.a. för att fastighetens marknadsvärde sjunkit därför att fastigheten varit mögelskadad. HovR, i motsats till TR, biföll käromålet och ansåg att fastighetens försäljningsvärde hade sjunkit med 60.000 kr. HD ändrade HovR:s dom och lämnade käromålet utan bifall.

Jämför å andra sidan aktielägenhetsfallet om installation av telefon, HH N:o 1129 24.03.1982 S 1980/614. Det gamla husets telefonledningskapacitet var fullbelastad. Då målet behandlades i hovrätten hade telefonen redan installerats. HovR fann att köparen var berättigad till prisavdrag som motsvarade felet, som med beaktande av att telefon senare kunnat installeras uppskattades till 1.000 mk.

22. Köparen försummar att erbjuda säljaren möjlighet att avhjälpa felet

Vad är konsekvenserna av att köparen själv reparerar felet utan att först erbjuda säljaren möjlighet därtill? Problematiken aktualiseras då säljaren påstår att han skulle ha kunnat avhjälpa felet utan dröjsmål och utan att det skulle ha förorsakat köparen kostnader, oskäligt förfång eller att köpeobjektets värde skulle ha nedgått. Är konsekvensen den att köparen går helt förlustig sin rätt till ersättning, på liknande sätt som vid försummad reklamation, eller är följden exempelvis den att säljarens ersättning nedsätts till ett belopp som motsvarar vad reparationen hade kostat honom? Först söker jag svar på frågan i lagstiftning och doktrin, därefter i praxis.

Vår äldre lagstiftning har inte givit svar på dessa frågor och helt entydiga besked ger inte heller KSL och KöpL. När man försöker besvara frågorna bör man dock göra en klar skillnad mellan å ena sidan skadestånd och å andra sidan prisavdrag.

Beträffande *skadestånd* kan man i förarbetena till KöpL inläsa ett ställningstagande för nedsatt skadestånd. "Köparens förfarande att själv låta avhjälpa felet kan t.ex. om köparen utan särskild anledning vänder sig till tredje man i stället för säljaren, ibland innebära att han har försummat skyldigheten att begränsa sin förlust, vilket enligt 70 § 1 mom. utgör en grund för att sätta ned skadeståndet. Om köparen kan anses ha försummat sin reklamationsskyldighet går han helt miste om rätten att återopa felet."²⁹² Stöd för denna tolkning kan man även finna i den nordiska köprättsliga traditionen.²⁹³ KSL är inte entydig i frågan. På basis av bl.a. de tidigare förarbetena till lagen²⁹⁴ har *Pöyhönen* ansett det vara förhållandevis klart att köparen behåller sin rätt till skadestånd

²⁹² RP 93/1986 84, NU 1984:5 286. Se även Ot prp nr 80 (1986-87) 89 "Dersom kjøperen isteden foretar rettingen selv, kan det bli tale om å sette ned erstatningen fordi han ikke har begrenset sitt tap på tilbørlig måte, jf § 70." Se även vid § 37 s. 90.

²⁹³ Se även SvKöpL § 49 och t.ex. *Alméns* kommentarer och *Hellner* I 173 ff.

²⁹⁴ Ljp 12/1974 246

trots att han försummat att ge säljaren möjlighet att avhjälpa felet.²⁹⁵ Den nordiska köprättsliga traditionen är säkerligen ett gott skäl att omfatta Pöyhönens uppfattning vad skadeståndet beträffar.

Vad gällde vis-a-vi *prisavdrag*? Har köparens försummelse att låta säljaren avhjälpa felet samma effekt som underlåten reklamation, d.v.s. köparen går helt förlustig möjligheten att få prisavdrag eller skall prisavdraget, på liknande sätt som skadeståndet, utdömas till ett reducerat belopp, t.ex. så att det motsvarar vad det skulle ha kostat säljaren att avhjälpa felet?

Som motiv för att låta köparens underlåtenhet att ge säljaren möjlighet att avhjälpa felet få samma effekt som underlåten reklamation talar bl.a. reklimationsbestämmelsernas syfte att trygga säljarens avhjälpningsmöjligheter. Då sentida reklamation, med bl.a. hänsyn till avhjälpningsmöjligheterna, leder till att köparen går förlustig möjligheten att yrka avdrag, bör underlåten avhjälpningsmöjlighet leda till samma resultat. Å andra sidan har detta argument inte tillmätts betydelse vid skadestånd, varför skulle det då tillmätas betydelse vid prisavdrag? Om skadeståndet nedsätts, bör inte prisavdraget nedsättas på liknande sätt? Köpeobjektet har varit behäftat med fel och säljaren skall stå för avhjälpningskostnaderna. Ersättning för reparationskostnader yrkas och utdöms ibland som skadestånd, ibland som prisavdrag. Inte skall väl rubriceringen av påföljden styra utgången?²⁹⁶

Man har åtminstone två logiska alternativ: konsekvensen av underlåten avhjälpningsmöjlighet kan vid prisavdrag följa samma regler som underlåten reklamation eller samma regler som gäller för skadeståndet. Från den tidsperiod hovrättsfallen täcker kan man hitta exempel på bägge lösningsalternativen. Det finns fall i vilka köparen helt gått förlustig rätten till prisavdrag,²⁹⁷ men det finns även fall där avdraget nedsatts.²⁹⁸

²⁹⁵ Pöyhönen LM 1985 560

²⁹⁶ Se närmare kap 7. II.

²⁹⁷ ÅH 261182-N:o 1024 1882 S 7 Pir, VH N:o II/564 7.10.1982 S 81/77, HH N:o 1058 31.12.1986 S 1985/705. I fallet HH N:o 962 16.02.1983 S 1981/113 hade K inte låtit S reparera den nya bilen utan sålt den vidare under garantitiden och krävde prisavdrag för värdenedgången. RR utdömde 10.000 mk såsom prisavdrag. HovR lämnade K:s avdragsyrkande utan bifall.

²⁹⁸ I ÅH 111186-N:o 1056 1986 S 33 Por II 130 § var köpeskillingen för den begagnade bilen 7.800 mk. Växellådan var sönder och K innehöll 2.800 mk av köpeskillingen. S påstod att reparationen var betydligt billigare. RR och HovR utdömde 1.400 mk i prisavdrag med motiveringen att säljaren inte erbjudits möjlighet att reparera felet.

Se även t.ex. ÅH 270484-N:o 450 1983 S 6 Eur S 40 som gällde huspaket. K yrkade 7.500 mk i avdrag men beviljades skäligt funna 3.500 mk.

Oklarheterna²⁹⁹ beträffande prisavdraget skingrades genom prejudikatet *HD 1984 II 180*.³⁰⁰ KSL:s bestämmelser skall tolkas så att köparen skall bereda säljaren möjlighet att avhjälpa felet då det kan ske utan olägenhet för köparen och utan att köpeobjektets värde nedgår. I annat fall har han inte rätt till prisavdrag.³⁰¹

K hade köpt en ny personbil av S. Sedan K funnit att bilens främre golvmatta var smutsig och att det fanns bucklor och skråmor på bilens dörrar, hade han krävt att bilen skulle bytas ut mot felfri bil eller att köpet skulle hävas. S erbjöd sig att avhjälpa felet genom att byta ut mattan och dörrarna men K gick inte med på detta, utan köpte en ny likadan bil från en annan affär. I det senare köpet lämnade K den gamla bilen i utbyte och betalade ytterligare 8.000 mk.

RR utdömde 8.000 mk i prisavdrag.

Rovaniemi hovrätt förkastade avdragsyrkandet med rösterna 2-1.

HD fastställde HovR:s utslag. I reciten, som återgav HovR:s motiveringar, konstaterades att emedan K inte berett S tillfälle att avhjälpa felet och då det inte hade visats att avhjälpandet av felet ej kunnat ske utan att medföra nedgång av bilens värde eller väsentlig olägenhet för K, hade K förverkat sin rätt att kräva nedsättning av bilens pris.

Man kan även numera få visst stöd för den här lösningen ur KöpL:s bestämmelse om prisavdrag och hävning. Enligt 37 § får köparen kräva prisavdrag om "avhjälpande eller omleverans inte kommer i fråga eller kan ske inom skälig tid efter reklamation."³⁰² Den nya norska KöpL innehåller i motsats till den finska en uttrycklig bestämmelse härom, då 37 § fortsätter med satsen "Dette gjelder ikke dersom kjøperen avslår avhjelp som han plikter å motta."

²⁹⁹ Se dock RP 8/1977 46 och *Pöyhönen* LM 1985 557, *Kivivuori* m.fl. 148 f och särskilt diskussionen i SOU 1984:25 155 ff som utmynnar i slutsatsen att säljaren kan undvika andra påföljder än skadestånd genom att avhjälpa felet.

³⁰⁰ Se *Pöyhönens* rättsfallskommentar LM 1985 552 ff

³⁰¹ Se även *HD 1981 II 86* om förlusten av rätt till hävning p.g.a. S reparation.

³⁰² I RP 93/1986 84 framhålles att om "köparen har krävt avhjälpande eller omleverans eller om säljaren erbjudit sig att företa sådan rättelse, kommer prisavdrag eller hävning i fråga först i andra hand, dvs i den mån rättelse inte sker inom skälig tid efter reklamationen. ... Både prisavdrag och hävning kan således komma i fråga också som primära påföljder av felet. ... Om köparen utan grund vägrar godta rättelse, har han inte rätt till vare sig prisavdrag eller hävning."

Se även NU 1984:5 284 och FN-konventionen art 50.

I ljuset av den nya utvecklingen torde man numera kunna fastställa att köparen går förlustig rätten till prisavdrag och hävning men han kan bibehålla rätten till skadestånd. Detta ställer prisavdrag och skadestånd i mycket olika positioner och man kan ifrågasätta ändamålsenligheten av den valda linjen.³⁰³

VI. SAMMANFATTNING

Sammanfattar man de olika sammanfattningarna om avdragsförutsättningarna utmynnar det i ett konstaterande att prisavdraget i teori och praxis på många punkter befinner sig långt från varandra. För att ge rätt till prisavdrag krävs mer än fel som säljaren inte avhjälpt och för vilket köparen reklamerat inom skälig tid. I praxis har framför allt felets väsentlighet på ett eller annat sätt tillmätts betydelse. Det har inte varit nog att operera med den klassiska uppdelningen i fel och rättsligt relevant fel, utan in i bilden har kommit en tredje mer kvalificerad kategori, fel som innebär att köpeobjektet är "väsentligt sämre än" eller fel som är "så väsentligt att" det ger rätt till prisavdrag.

Dessa väsentlighetsbedömningar synes inte enligt den klassiska påföljdssystematiken höra hemma med prisavdraget utan kopplas framför allt till hävningspåföljden. Att entydigt definiera vilken typ av väsentlighetsbedömning det egentligen i praxis rört sig om låter sig inte göras. Kvantitativa mätmetoder ger antydningar om bedömningslinjer, men innehåller såväl gruppavvikelser, beroende på köpeobjektstypen, som individuella avvikelser, beroende på "omständigheterna i det enskilda fallet". Kvalitativa bedömningar ger inte förutsebarare resultat, men har trots det inte varit helt betydelselösa. Det man däremot med viss säkerhet kan framhålla är att det är ett flertal mycket olika typer av faktorer som sammanfattas under väsentlighetsformuleringarna. Vissa redovisas i domarna, vissa kan förbli oredovisade. Redovisade faktorer som synes påverka bedömningen är t.ex. säljarens kännedom om felet, i vissa fall hans uppgifter och köparens undersökning av köpeobjektet och vilket individuellt intresse han härvid visat för felet. I ett flertal fall synes slutresultatet styras av skälighetsöverväganden och ge utrymme för domstolens värderingar.

I teorin har prisavdraget inte någonting att göra med väsentlighetsbedömningar. Påföljden har tvärtom ansetts som speciellt lämplig vid

³⁰³ Se närmare nedan kap. 7. II. 1.

mindre fel. Betyder det att "väsentlighetsbedömningar" i samband med prisavdrag är "fel". Nej, en kvalificerad bedömning av felet även i relation till prisavdrag är enligt min uppfattning nödvändig. Jag har argumenterat för att en viss "egentlig" väsentlighetsbedömning även bör ske för prisavdragets del, speciellt utanför det egentliga lösöreköpet. Störst är behovet vid köp av begagnade bostäder. Det skulle inte vara nog att felet är rättsligt relevant eller ekonomiskt klart påvisbart utan prisavdragets centrala tillämpningsfält skulle följa den danska 10–20 % tumregeln. En annan sak är att ordet väsentligt är alltför färgat av hävningsförutsättningarna för att ge en adekvat beskrivning av bedömningen.

I ljuset av praxis bör man även ifrågasätta den ursprungliga arbetshypotesen som säger att prisavdrag skall utgå på objektiva grunder. Enligt den skall det inte spela någon roll vad som är orsaken till felet eller om säljaren känt till felet. Speciellt när det gäller "*begagnade*" bostäder, såväl aktielägenheter som fastigheter, har domstolen fäst vikt vid båda dessa faktorer. Säljarens medvetenhet om felet har varit ett centralt argument. Det har ingalunda varit en självklarhet att prisavdrag utgått för fel som säljaren inte känt till. Argumentet har kunnat användas som grund för att förkasta ett avdragsyrkande, i sin tillspetsade form genom att konstatera att säljaren inte gjort sig skyldig till grov vårdslöshet eller svikligt förfarande. I vissa enstaka fall har garantiargumenten framskymtat, säljaren är inte skyldig att utge prisavdrag då han inte garanterat att köpeobjektet varit felfritt.

Man kan givetvis framhålla att här berörda argument inte hör hemma bland de traditionella avdragsförutsättningarna. De är förutsättningar som hör ihop med andra påföljder. De drar i tvivelsmål riktigheten av påståendet att prisavdraget i praxis är en klart urskiljbar självständig påföljd. Det är uppenbart att praxis i vissa köpeobjektsgrupper avviker från det traditionella avdragsbegreppet. Att begreppet täcker olika saker i olika objektsgrupper är givetvis inte bra ur systematiskt hänseende. Å andra sidan finns det tungt vägande skäl till avvikelser vid vissa objektstyper. Det har framför allt varit fråga om begagnade köpeobjekt, särskilt bostäder. Ett objektivt prisavdragsansvar för fel blir mycket strängt mot säljaren. Detta gäller särskilt den *icke-yrkesmässiga försäljaren* som inte kan baka in sitt ansvar i priset på ett flertal försäljningsobjekt. Här synes bli en skillnad mellan yrkesmässig och icke-yrkesmässig verksamhet som inte helt motsvaras av paret konsumentköp, icke-konsumentköp. I det föregående fokuseras uppmärksamheten på säljarens status, i det senare på köparens. Följer man de traditionella

avdragsförutsättningarna kan säljaren på ett överraskande sätt drabbas av en omfattande ersättningsskyldighet. Förborgade fel i begagnade hus hör inte till livets ovanligheter. Till denna del är det inte korrekt att, såsom enligt arbetshypoteserna, beskriva prisavdraget som en mildare påföljd än skadeståndet.

Ser man på de konkreta fallen leder de traditionella avdragsförutsättningarna speciellt vid förborgade fel i gamla bostäder ofta till ett oskäligt strängt ansvar för säljaren. Domstolens tendens att skärpa ersättningsförutsättningarna är därför förståelig. En annan sak är att skärpningen på denna punkt hellre borde ske genom lagstiftning än genom uppluckring av klassiska påföljdstyper. Man kan i fråga sätta om prisavdraget överhuvudtaget skall ha någon plats i samband med köp av begagnade bostäder.³⁰⁴ Skäligheten eller oskäligheten av påföljden blir givetvis i avgörande grad beroende av hur ersättningen beräknas, dess storlek. Ersättningsberäkningen behandlas i följande kapitel.

³⁰⁴ Se närmare nedan kap 8. II.

Kapitel 6. Teori och praxis kring beräkningen

I. BERÄKNINGEN I TEORIN

Såväl i köplagen som i konsumentköplagen håller man såsom utgångspunkt fast vid den traditionella modellen för beräkning av prisavdrag.¹ Såsom förr skall man fortfarande i enlighet med *Almén*s teser förrätta värde- och prisjämförelser.² I princip jämför man förhållandet mellan varans värde i avtalsenligt och i felaktigt skick och reducerar priset i motsvarande grad, exempelvis med hjälp av den gamla formeln:

$$\frac{\text{avtalat pris}}{\text{x, det nedsatta priset}} = \frac{\text{värde i avtalsenligt skick}}{\text{värde i faktiskt skick}}$$

Det reducerade priset skall förhålla sig till det ursprungliga priset på samma sätt som det felaktiga godsets värde förhåller sig till värdet av avtalsenligt gods.³ Annorlunda uttryckt kunde man säga att förhållandet mellan det faktiska och det avtalsenliga värdet ger den procentsats med vilket priset skall reduceras. Såsom karaktéristiskt för hur prisavdraget fungerar framhålls ofta de klassiska exemplen om avvikelser från marknadsvärdet. Har köparen fått varan till ett pris som understiger marknadsvärdet skall han inte få ett prisavdrag som fullt ut motsvarar värdereduktionen och har han på omvänt sätt betalat ett överpris får han ett större prisavdrag än värdereduktionen.⁴ Köplagen preciserar beräkningstidpunkten till tiden för avlämnandet.

¹ Se ovan kap 2. II. 21. 22. och RP 8/1977 46, RP 93/1986 84.

² *Almén* § 42 vid not 29a ff

³ Se närmare i kap 2. I. 1. och 22. angivna litteraturhänvisningar.

⁴ Se t.ex. NU 1984:5 284, RP 93/1986 84, Ot prp nr 80 1986-87 90, se även ovan kap 2 med *Almén*s klassiska exempel.

1. Den svåra värderingen

Den klassiska beräkningsmodellen har uppenbara svagheter som bottnar i svårigheterna att fastställa de olika värdena som värdejämförelsekonstruktionen bygger på.⁵ Prisavdragsanalogin förutsätter att man fastställer köpeobjektets värde för det första i felfritt skick, för det andra i felaktigt skick. Det låter sig inte alltid göras utan svårigheter. Opererande med olika värden och värdejämförelser ger intrycket av en precis och objektiv beräkningsmodell. Det är det även fråga om, men endast under förutsättningen att det finns precisa och objektiva värden att tillgå. I realiteten är så sällan fallet. Det innebär att modellen blir oprecis. Det är delvis fråga om rent tekniska svårigheter, hur skall värderingarna i praktiken genomföras? Därutöver finns de principiella svårigheterna, skall värderingen bygga på objektiva eller subjektiva utgångspunkter. Det finns en uppenbar risk för att modellen i praktiken är alltför komplicerad och värdejämförelsekonstruktionen blir ersatt av andra beräkningssätt.

11. Praktiska problem

Redan den enklare biten, fastställande av *värdet av köpeobjektet i felfritt skick*, kan innebära svårigheter särskilt när det gäller begagnade köpeobjekt, såsom speciella arbetsmaskiner, gamla hus o.s.v.. Det traditionella beräkningssättet bygger på en objektiv värdebedömning. Här torde utgångspunkten vara att värdet i avtalat skick, marknadsvärdet, presumeras motsvara det pris köparen betalt.⁶ Om köparen eller säljaren vill göra gällande något annat bör han visa att överensstämmelse inte föreligger, exempelvis med hjälp av den typ av prisjämförelser som regelbundet publiceras i facktidsskrifter om begagnade bilar⁷ eller statistiken om aktielägenheternas prisnivå i olika städer och stadsdelar eller värderingsmäns utlåtanden o.s.v.⁸ I följande avsnitt om hovrättspraxis

⁵ Se allmänt om värderingsfrågor *Hellner* Försäkringsrätt 224 ff och *Perssons* omfattande utredning speciellt 283 ff och 389 ff.

⁶ Se t.ex. *Almén* § 42 vid not 29 a

⁷ T.ex. *Tekniikan maailma* och i *Eurotax*, Käytettyjen autojen markkinahinnat Suomessa. Prisuppgifterna bygger på bilmärke, årsmodell och eventuellt körkilometer o.s.v. som anges som cirkapris med marginal för glidning. Marginalen kan vara från några tusen mark till tiotusentals mark. Se speciellt om problemen vid köp av begagnade bilar på avbetalning nedan kap 6. II. 2. da.

⁸ T.ex. statistikcentralens publikationer serien *Asuminen*.

tangeras frågan huruvida parterna i domstolsbehandlingen använder sig av den här typen av värdeargumentation för att uppnå ett för sig fördelaktigt slutresultat.

Det är knappast enklare att fastställa *värdet av det med fel behäftade köpeobjektet*. Vid sådana kvantitetsfel där minskningsprocenten är utslagsgivande låter det sig vanligtvis göras utan större svårigheter, men vid kvalitetsfel uppkommer problemen. Vad är värdet av den med fel behäftade begagnade arbetsmaskinen, det gamla huset med slitage och skavanker, parkettgolvet med färgskiftningar? Och om man inte kan fastställa ett marknadsvärde för det med fel behäftade köpeobjektet, vilka mätkriterier skall man hålla sig till?

12. Subjektiv eller objektiv metod?

I förarbetena till KSL och KöpL konstateras att beräkningen i många fall inte kan baseras på marknadsvärdet, utan måste bedömas mera skönsmässigt. Detta konstaterande är mot bakgrunden av de olika felsituationerna som förekommer i praktiken realistiskt.⁹ Vad skall då vara riktgivande vid denna *skönsmässiga bedömning*? Man kan tänka sig olika alternativ, ett skulle vara en strävan att *objektivt* försöka fastställa värdeminskningens allmänna betydelse, ett annat skulle var en *subjektivare* metod, utgångspunkten skulle vara felets betydelse för köparen. Det teoretiska tredje alternativet skulle givetvis vara felets betydelse för säljaren, kanske olika typer av beräkningar baserade på säljarens kostnader.¹⁰

I köprätten kan man se en klar växling mellan den objektiva och den subjektiva metoden. Då prisavdragspåföljden i början av århundradet introducerades i den nordiska köprätten uppfattades den som en objektiv värdeersättning.

Almén framhöll att ”motståndare till prisminskningens rätten understundom finna densamma särskilt vådlig för säljaren i sådana fall, då genom felet icke godsets objektiva värde utan endast dess användbarhet för köparen lider någon minskning” men att denna mening berodde på ett missförstånd. ”Väl förhåller det sig så, att ett fel i lagens mening kan föreligga, även om godsets saluvärde icke därigenom nedsätts, men detta senare torde icke desto mindre utgöra en förutsättning för köparens rätt till prisnedsättning.

⁹ Se ovan under kap 3 och 4.

¹⁰ Se t.ex. svarandes argumentation i *HD 1985 II 86* i not 17 där denna visade att ingen kostnadsbesparing skett trots reseförkortningen.

Då lagen giver köparen rätt att fordra sådant avdrag å köpeskillingen, som mot felet svarar, går den ut ifrån, att avdragets belopp kan utfinnas genom en enkel räkneoperation, vars resultat bestämmes av en genom felet föranledd minskning i godsets objektiva värde. Har felet icke haft en dylik värdeminskning till följd, (Almén i en not angivna exempel är att köparen fått randigt tyg i stället för rutigt och priset på båda tygsorterna är detsamma) vägrar stadgandet göra tjänst, och köparens anspråk på avdrag å köpeskillingen därför, att godset icke lämpar sig för det av honom avsedda ändamålet, synes då i själva verket vara ett skadeståndsanspråk, som endast under de i andra stycket av §§ 42 och 43 kan anses lagligen grundat.”¹¹

Almén framhåller m.a.o. att värdeminskningen skall vara objektiv. Alméns exempel om randigt och rutigt tyg som kostar lika mycket visar vilka tänkbara skillnader de subjektiva och objektiva beräkningsmetoderna leder till. Om en värdedifferens inte föreligger leder den objektiva metoden till att avdragspåföljden inte är lämplig men köparen kan givetvis åberopa de andra påföljderna, framför allt omleverans, skadestånd och eventuellt hävning.¹²

Hoppas man från denna alménska tes till 80-talets lagförarbeten ser man att en utveckling har skett. Den har gått från en objektiv mot en allt subjektivare metod, för att i det nya förslaget till ändring av konsumentskyddslagen,¹³ igen ta ett tveksamt och ytterst försiktigt steg tillbaka mot mitten.¹⁴ I det nordiska köplagsförslaget¹⁵ konstateras att ”i många fall kan beräkningen av prisavdragets storlek inte baseras på marknadsvärdet, utan måste bedömas mera skönsmässigt utgående från felets *betydelse för köparen*. Detta gäller i synnerhet då varan inte är avsedd för vidareförsäljning utan för köparens bruk.” Här betonas uttryckligen felets betydelse för köparen trots att prisavdragets syfte i samband med föregående paragraf uppgivits vara att återställa avtalsbalansen mellan säljarens och köparens prestationer.¹⁶ Såväl den finska

¹¹ *Almén* § 42 vid not 26 ff, *Rabel* 232 med särskilt i not 30-31 angiven litteratur och slutsatserna för den objektiva metoden, se även från nyare litteratur t.ex. *Adolfsson* 184 ff, *Standingers* BGB § 472 4.2. med angivna rättsfall.

¹² Köparens flere påföljdsoptioner vid fel ser *Taxell* 415 som en grund för att vid intressekonflikter ge *gäldenärens-säljarens* intressen företräde.

¹³ Olj 9/1988 125, 203. Se under följande punkt.

¹⁴ Enligt Kom bet 1989:47 om bostadsköplagstiftning t.ex. 337 skall prisavdraget motsvara felet eller vara till sitt belopp skäligt varvid man enligt motiven bl.a. skall beakta felets betydelse för användningen av bostaden, dess utseende och bytesvärde. Intressant är att i det svenska förslaget till felregler vid småhusköp synes avdragsberäkningen baseras på objektiv värdenedgång, SOU 1987:30 101.

¹⁵ NU 1984:5 284

¹⁶ NU 1984:5 284, RP 93/1986 84, Ot prp nr 80 89

som den svenska köplagspropositionen följer liknande linjer.¹⁷ De utgår från att prisavdragets syfte är att återställa den avtalade balansen mellan prestationerna. Avdragets belopp skall bestämmas enligt den traditionella analogin. Prisstegring och prissänkning skall enligt propositionerna få den klassiska alménska effekten.¹⁸ Men när beräkningen inte kan baseras på marknadsvärden blir bedömningen ”mer skönsmässig”. Den skönsmässiga bedömningen skall enligt propositionerna ske utgående från felets betydelse för köparen. Denna undantagsregel från huvudregeln om marknadsvärde mjukas upp genom den finska och norska propositionens konstaterande att felets betydelse för köparen gäller i synnerhet då varan inte är avsedd för vidareförsäljning utan för köparens bruk.¹⁹

Trots köplagspropositionernas exempel på värdering som utgår från felets betydelse för köparen torde man dock kunna slå fast att den klara huvudregeln är en objektiv på marknadsvärden uppbyggd klassisk värdeanalys. Genom att felets betydelse för köparen diskuteras i betänkandena uppkommer dock en viss oklarhet i den valda linjen. I exempelvis köplagskommentaren som skrivits av de finska lagberedarna konstateras att genom prisavdrag kan kompenseras minskning t.o.m. i varans estetiska värde.²⁰ Det skulle betyda att vi på ett omärkligt sätt tagit ett långt steg från *Alméns* objektiva värdeersättningspåföljd.

Utgångspunkten i felets betydelse för köparen skulle innebära att prisavdragets ersättningssfär i vissa avseenden skulle vara klart vidare än det direkta skadeståndets. Enligt KöpL § 67 är t.ex. förlust av bruksvärde en indirekt förlust som för att bli ersatt förutsätter vårdslöshet på säljarsidan. Den här typen av skador kunde däremot ersättas genom prisavdrag som utgår på objektiva grunder.

¹⁷ RP 93/1986 84 f, Reg.prop. 1988/89:76 133

¹⁸ Se även Ot prp nr 80 1986-87 90.

¹⁹ I den svenska och den norska propositionen framhålls – enligt min mening något gåtfullt – att det kan bli fråga om en mer skönsmässig bedömning även när felet har sin grund i att säljaren har lämnat oriktiga upplysningar om varans egenskaper. Man kunde uppfatta detta så att felorsaken styr beräkningen även vid prisavdrag. En sannolikare förklaring kunde vara att det vid felaktiga uppgifter kan bli fråga om att konstruera ett ”felfritt” värde för en teoretisk produkt som kanske alls inte existerar på marknaden. Se närmare Reg.prop. 1988/89:76 133, Ot prp nr 80 1986-87 90

²⁰ *Sevón – Wilhelmsson – Koskelo* 119

13. En subjektiv värdering i konsumenträtten

Man kan se en liknande utveckling i konsumenträtten. I 1974 års betänkande synes man fortfarande hålla fast vid den objektiva metoden. Det nedsatta priset som köparen skall erlägga erhåller man genom att jämföra "den med fel behäftade varans verkliga värde vid köpslutet med det värde som varan då skulle ha haft som felfri".²¹ Vår gällande KSL står formellt sålunda mycket nära den klassiska beräkningsmetoden.²² En klar glidning mot den subjektiva bedömningen utgående från felets betydelse för köparen kommer fram i 1982 års kommittébetänkande till ny konsumenttjänstlag,²³ såsom även i de motsvarande svenska förslagen.²⁴ Den återkommer i något modifierad form i 1988 års förslag. Enligt kommentarerna till 8:11 om prisavdrag vid konsumenttjänster synes den proportionella värdenedgången vara huvudregeln, ibland kan utgångspunkten vara minskningen i bruks- eller bytesvärdet. Genom prisavdrag skall dock även ersättas den skada som består i att prestationen, utan att vara av sämre kvalitet, inte motsvarar det avtalade. Detta innebär uppenbarligen att om tyget är rutigt i stället för randigt kan

²¹ Ljp 12/1974 234 och även RP 8/1977 46

²² Se även *Kivivuori m.fl.* 153, där denna beräkningsmetod beskrivs varefter det konstateras att den procentuella beräkningsmetoden är synnerligen komplicerad, man blir uppenbarligen ofta tvungen att med hjälp av fri prövning fastställa prisavdragets belopp.

²³ Bl.a. enligt 2:11 skulle köparen vid säljarens dröjsmål ha rätt till ett prisavdrag, som skulle vara skäligt med beaktande av den olägenhet dröjsmålet försakat konsumenten och i vilken mån prestationstiden påverkat priset.

Vid fel skulle konsumenten enligt förslaget 2:7 ha rätt att kräva prisavdrag som svarar mot felet. Enligt kommentarerna skulle avdraget i allmänhet bestämmas enligt hypotetiska eller faktiska reparationskostnader, eller enligt skäliga kostnader, eller ifall konsumenten inte har rätt att kräva avhjälpning eller avhjälpningskostnaderna av annan orsak inte lämpade sig som grund för prisavdraget, skulle avdragets storlek uppskattas enligt felets betydelse för konsumenten. Andra beskrivna metoder är t.ex. att bestämma avdraget i förhållande till det minskade bruksvärdet. Även när felet består i att prestationen visserligen inte till sin kvalitet är sämre än den avtalade men den är en annan, t.ex. taket målats i annan färg än avtalat, skall prisavdraget bestämmas i förhållande till felets betydelse för konsumenten. Se närmare Kom bet 1982:50 176 ff.

²⁴ Se även de svenska förslagen, SOU 1979:36 482 och Reg.prop. 1984/85:110 11. Enligt Reg.prop. 1984/85 § 22 skall prisavdraget motsvara vad det normalt kostar att avhjälpa felet. Om dessa kostnader är oskäligt höga bestäms avdraget med hänsyn till felets betydelse för konsumenten.

köparens "skada" ersättas genom prisavdrag.²⁵ Prisavdraget skulle sålunda inkludera ersättning för icke-ekonomiska poster som inte lika enkelt låter sig inrymmas under det direkta skadeståndet. Avdragets storlek skall bestämmas utgående från felets betydelse för köparen. Felets betydelse för konsumenten har även betonats för reseavtalets del²⁶ i såväl doktrin²⁷ som praxis.²⁸

Man kan driva subjektivitetsfrågan ännu längre. Felet kan för vissa köpare-konsumenter ha större betydelse än för andra. Skall vid värderingen utgångspunkten vara felets betydelse – eller exaktare köpeobjektets värde i felaktigt skick – för konsumenter i allmänhet eller för den enskilda konsumenten? Formuleringarna i betänkandena talar om felets betydelse för köparen-beställaren, vilket skulle antyda att det senare alternativet skall vara utslagsgivande. Denna texttolkning torde dock gå för långt. I betänkandena har i allmänhet inte tagits ställning till frågan.²⁹ En långt driven subjektivering fjärrar påföljden ytterligare från den traditionella modellen.³⁰

²⁵ I det svenska konsumenttjänstlagförslaget talas om tvärhuggen kalksandsten i stället för rundhuggen SOU 1979:36 313, i konsumentköplagsförslaget om vara som levererats i fel färg, SOU 1984:25 296, i de finska konsumenttjänstförslagen om taket som målats i fel färg, Kom bet 1982:50 178, OJ 9/1988 203.

²⁶ Enligt OJ 9/1988 s 202 ff, 125 f skall genom prisavdrag ersättas även sådan skada som uppstår genom att den prestationsskyldiga underlåtit att uppfylla sin speciella upplysningsplikt enligt 8:4 eller plikt att avbryta sin prestation. Här bör man i fråga sätta om prisavdraget är det adekvata sättet att närma sig problemet. Se närmare ovan kap 3. II.

²⁷ Se *Koskelo* 450 ff

²⁸ Se t.ex. *HD 1985 II 86* där svarande-researrangören försökte påvisa att bolagets kostnader var närmast desamma trots reseförkortningen, se t.ex. *Sisula-Tulokas* DL 1986 513 ff, *Dröjsmålsskador* 334 ff. HD utdömde vid 1-dags reseförkortning i prisavdrag 1/7 av 7-dagars resans pris. Skillnaden mellan de objektiva och de subjektiva metoderna ställs på sin spets när t.ex. 2-veckors resa förkortas till 7-dagars resa. Skall ersättningen vara hälften av resepriset eller motsvara marknadspriset på en 7-dagars resa? Se även diskussionen om de s.k. Algarve-fallen nedan kap 6. II. 2. dd.

²⁹ Se dock *Nek 1985:4 253* enligt vilken utgångspunkten bör vara en subjektiv bedömning, d.v.s. felets betydelse för den enskilda resenären och inte felets betydelse för resenärer i allmänhet. I denna utredning går man alltså ännu ett steg vidare i subjektiveringen genom att beakta den individuella resenärens förväntningar. Vissa begränsningar anges, hänsyn skall "inte tas till helt udda krav".

³⁰ I *Nek 1985:4 253* hänvisas såsom stöd för den långt drivna subjektiveringen till en av *Heuman* utförd undersökning av Allmänna reklamationsnämndens verksamhet, där författaren framhåller att ersättningsberäkningen i många fall sker med hänsyn till de personliga olägenheter och besvärigheter vilka vållats en resenär. *Heuman* avser dock, såsom i *NU* även framgår, att det primärt är fråga om bestämmandet av skadestånd för ideell skada, vilket i princip är något helt annat än prisavdrag.

14. Sammanfattning

Den nya lagstiftningen i vilken värdenedgången bedöms ur köparens-konsumentens-beställarens synvinkel gör ett klart principiellt avsteg från det klassiska påföljdsinstitutet där utgångspunkten har varit den objektiva värdenedgången. Den subjektiva bedömningen, felets betydelse för köparen, har haft och har fortfarande central betydelse i påföljdssystematiken, men den har hittills förknippats med väsentlighetsbedömningen i samband med påföljdsförutsättningarna speciellt vid hävning,³¹ inte med prisavdragsberäkningen.

Trots tendenserna att i den allmänna köprätten i vissa fall ta såsom utgångspunkt felets betydelse för köparen, tror jag att denna subjektiva metod skall ses som ett undantag från huvudregeln om att prisavdrag skall ge ersättning för objektiv värdenedgång. Även i den nya lagstiftningen har det klart uttalade målet varit att återställa avtalsbalansen. Den klassiska värdejämförelseanalogien, till vilken bl.a. hänvisas i vår köplagsproposition,³² utgår från varans pris och värde i avtalsenligt skick, inte t.ex. varans subjektiva värde för köparen. Att däremot i konsumentlagstiftningen betona felets betydelse för konsumenten synes stå i samklang med konsumentskyddslagstiftningens klart uttalade syftemål. Prisavdraget kommer sålunda att kunna omfatta ersättning för förlust utan direkt ekonomiskt värde. Jag tror att man bör vara uppmärksam på denna skillnad och inte låta den subjektiva metoden oförmärkt smyga sig in i den allmänna beräkningsregeln.

2. De enklare metoderna och relativiteten

Enklare beräkningssätt än att laborera med olika mer eller mindre hypotetiska värdejämförelser framkommer i vissa förarbeten. Speciellt har det gällt konsumenttjänstlagstiftning. Metoden är framför allt att bestämma prisavdraget i förhållande till *reparationskostnaderna*,³³ vilka

³¹ Se ovan under kap 5. II. och senast *Adolfsson* 253 ff och 329 ff

³² PR 93/1986 84

³³ Kom bet 1982:50 176, SOU 1979:36 § 10 312 f, 482 (konsumenttjänstlag), SOU 1986:38 § 24 (nya småhus), jämför t.ex. NU 1984:5 282, Ot prp nr 80 (1986-87) 89 i vilken det i samband med avhjälpningsbestämmelserna hänvisas till skadestånds-paragrafen.

Se även det klara avståndstagandet från att betrakta reparationskostnader som prisavdrag i t.ex. SOU 1976:66 304, SOU 1984:25 165.

Se även den svenska konsumenttjänstlagen § 22 "vad det kostar för konsumenten att få felet avhjälpt".

kan vara verkliga eller hypotetiska. Det bör dock genast framhållas att likaså uttryckligen i förarbeten har starkt kritiserats ersättande av reparationskostnader i form av prisavdrag.³⁴ I flere nyare förarbeten sätts sålunda inte mera likhetstecken mellan reparationskostnader och prisavdrag.³⁵ En annan metod, som likaså gör avsteg från det traditionella prisavdragets relativitet kommer t.ex. fram i det nya kommittéförslaget till lag om bostadsköp, är att låta prisavdraget direkt motsvara *felet*.³⁶ Enligt det nya jordabalksförslaget skall avdraget beräknas enligt hur mycket den överlättna fastighetens värde avviker från den avtalsenliga fastighetens värde vid köpetillfället.³⁷ Även här frångår man den relativa värdejämförelsen och tillämpar en enklare metod. Det innebär att prisavdragets konturer har blivit allt oklarare.³⁸

Man kan alltså påstå att bestämmande av prisavdraget direkt i förhållande till exempelvis "felet" eller reparationskostnaderna, för att försätta köpeobjektet i avtalsenligt skick, är tekniskt en betydligt enklare metod än att operera med olika mer eller mindre teoretiska värdejämförelser. Därtill kommer fördelen att reparationskostnaderna är "objektiva" i den meningen att de inte växlar enligt köparens individuella intressen, utan kostnaderna torde vara tämligen konstanta för alla köpare. Vad kan man då invända mot detta beräkningssätt?

Den första invändningen är uppenbar. Prisavdraget skall traditionellt ge ersättning för *objektiv värdenedgång*. Värdenedgången genom felet kan motsvara reparationskostnaderna, men behöver ingalunda motsvara dem. Om kakelväggen i den nya lägenhetens badrum är grön i stället för blå, bör man fråga om det överhuvudtaget är fråga om en värdened-

³⁴ Se t.ex. den svenska Reg.prop. 1984/1985:110 (konsumenttjänstlag) t.ex. 183 (Remissyttrande av Uppsala universitet), men observera även slutresultatet i § 22. Se speciellt det särskilda yttrandet (Allan Ekström) i SOU 1987:30 121 om prisavdrag vid fel i fastighet "... har man utgått från att har till primärt syfte att gottgöra köparen för vad det skulle kosta att få felet avhjälpt. Sådan gottgörelse ingår emellertid som framgått enligt grundläggande civilrättsliga principer icke i remediet prisavdrag. ... Som framgått är jag tillfredsställd över att remediet återfår sin rätta innebörd eller sålunda att remediet får en slags återupprättelse. Någon ordning och reda bör gälla även inom civilrätten!" Se även SOU 1976:66 304.

Se i doktrinen t.ex. *Hellner* Speciell avtalsrätt I 167 jämf. II 296 f, *Kuusimäki* 94.

³⁵ Se dock Reg.prop. 1984/85 110 § 22 om den svenska konsumenttjänstlagen.

³⁶ Kom bet 1989:47, 4:24, 6:14.

³⁷ Kom bet 1989:53, 2:26.

³⁸ Se även t.ex. *HD 1986 II 90* som gällde fastighetsköp och i vilket prisavdraget motsvarade reparationskostnaderna. "Suoritettavaksi hinnanalennukseksi katsotaan korjauskustannusten määrä 22.876 mk." Se även *NJA 1986 s. 670* speciellt 685, 686.

gång. Om man menar att svaret är jakande är det i varje fall uppenbart att värdenedgången inte motsvarar reparationskostnaderna utan är någonting helt annat.

För det *andra* kan bindningen till reparationskostnaderna eller "felet" innebära att den traditionella grundidén om den *proportionella värdeer-sättningen* går om intet. Reparationskostnaderna är desamma oberoende av om köparen gjort ett fördelaktigt eller ofördelaktigt köp och oberoende av prisutvecklingen. Prisavdragets storlek är däremot beroende av köpets fördelaktighet.

Vad detta innebär kan illustreras med följande exempel:³⁹ Köparen köper en begagnad bil för 10.000 mk. Bilen är behäftad med fel och repareras för 3.000 mk. För enkelhetens skull förutsätts här, i motsats till vad ovan påpekades, att reparationskostnaderna motsvarar värdenedgången. Denna förenkling för helt fel vid t.ex. billiga bilar.

a. I det första exemplet motsvarar priset gängse värde för så gamla bilar av det ifrågavarande märket enligt de prisjämförelser som regelbundet publiceras i bl.a. facktidskrifterna. Enligt den klassiska uppställningen blir analogin följande:

$$\frac{\text{avtalat pris}}{\text{nedsatt pris} \times} = \frac{\text{värde i avtalat skick}}{\text{värde i faktiskt skick}}$$
$$\frac{10.000}{x} = \frac{10.000}{7.000}$$

Nedsatt faktiskt pris kommer alltså här att motsvara avtalat pris minus reparationskostnaderna, d.v.s. prisavdraget motsvarar reparationskostnader.

b. Om däremot köparen gjort ett dumt köp och betalat ett överpris 10.000 mk för en bil som i felfritt skick var värd 8.000 mk och som p.g.a. fel därtill måste repareras för 3.000 mk blir analogin följande:

$$\frac{10.000}{x} = \frac{8.000}{5.000}$$

Det nedsatta priset blir 6.250 mk, prisavdraget 3.750 mk, d.v.s. mer än reparationskostnaderna 3.000 mk.

³⁹ Se liknande exempel hos t.ex. *Almén* § 42 vid not 37 ff, *Christensen* 52 ff, *Staudingers* BGB § 472 II.3.1., se även *Løken* 115, *Rodhe* 559.

c. Har köparen i stället gjort en god affär, för 10.000 mk köpt en bil som är värd 12.000 mk, blir situationen följande:

$$\frac{10.000}{x} = \frac{12.000}{9.000}$$

Det nedsatta priset blir 7.500 mk, prisavdraget 2.500, d.v.s. mindre än reparationskostnaderna.

Detta betyder med andra ord att om köparen gjort en oförmånlig affär, köparen har betalat mer än köpeobjektet är värt, får han i proportion en större ersättning genom ett prisavdrag som baserar sig på det relativa beräkningssättet än om ersättningen beräknas enligt reparationskostnader eller andra fasta poster. Och på motsvarande sätt, om köparen gjort en god affär får han mindre enligt det relativa prisavdraget än om ersättningen beräknas enligt reparationskostnaderna. Det är det procentuella förhållandet mellan avtalat och faktiskt värde som bestämmer nedsättningsprocenten, inte en fast kostnadspost, såsom t.ex. reparationskostnaderna.

Detta kan *sammanfattas* i att den relativa beräkningsmetoden kan få denna speciella effekt i jämförelse med skadeståndet, när köpeobjektets avtalsenliga värde inte motsvarar priset men värdenedgången – exempelvis reparationskostnaderna – är konstant. Diskrepansen kan utan större svårigheter påvisas när det finns etablerade värderingsnormer såsom torde vara fallet exempelvis för begagnade bilar, och kanske även i viss mån beträffande aktielägenheter och fastigheter. När priset däremot motsvarar värdet av köpeobjektet i avtalsenligt skick uteblir effekten.⁴⁰ Vanligtvis torde priset motsvara det avtalsenliga värdet, men i varje huvudregel finns undantag. Det traditionella prisavdragets betydelse blir beroende av om den relativa värdejämförelsen vid dessa ”undantagssituationer” utnyttjas i praktiken.

Utgår man från att bestämmandet av prisavdraget i förhållande till t.ex. reparationskostnaderna är en betydligt enklare metod än att operera med olika värdejämförelser kan man ifrågasätta om det ens på det teoretiska planet finns befogade invändningar mot denna enklare avdragsberäkningsmetod. Min uppfattning är att sådana finns. KöpL:s prisavdrag bygger *fortfarande* på att denna påföljd skall ge ersättning för objektiv värdenedgång enligt den relativa ersättningsberäkningsmeto-

⁴⁰ Se t.ex. *Staudingers* BGB § 472 3 och där angivna tyska rättsfall.

den. Ger man avkall på den objektiva ersättningen och den relativa metoden – bägge faktorer som visserligen inte alltid leder till annat resultat än de enkla metoderna men som kan leda till annat resultat – ger man samtidigt till en väsentlig del avkall på prisavdragets särdrag och plats i påföljdssystemet som en självständig påföljd vid sidan av skadeståndet, speciellt det begränsade skadeståndet som är oberoende av culpa.⁴¹ Vill man däremot se prisavdraget som en attraktivare, mindre värdeladdad beteckning på ett begränsat skadestånd kan man glömma den relativa värdeeffekten. Men det betyder samtidigt att man i stället för det traditionella begreppet använder ett nytt prisavdragsbegrepp som avviker från köplagens klassiska påföljdssystematik, där prisavdraget fortfarande framstår som en självständig påföljd.

3. Värdetidpunkten

31. Värdetidpunkten och den relativa metoden

Frågan om värdetidpunkten är delvis besläktad med problematiken kring förmånliga och oförmånliga köp. Det är inte bara fråga om vilken tidpunkt som skall vara den rätta utgångspunkten vid värderingen och hur valet av värderingstidpunkt i olika situationer kan påverka balansen i värdejämförelseanalogin utan framför allt att värdetidpunkten skall vara densamma för de olika värdena.

Enligt *Almén*s klassiska läror är det leveransdagen som är den relevanta *värdetidpunkten*, inte avtalsdagen såsom i det tyska systemet.⁴¹ Genom köplagens § 38 har *tidpunkten för avlämnandet* uttryckligen blivit befast såsom utgångspunkt vid beräkningen.⁴²

⁴¹ *Almén* § 42 vid not 31 ff. ”Vill man hava ett praktikabelt sätt för avdragets beräkning torde man vara nödsakad att taga hänsyn till den tid, då godset avlämnas, och anställa en jämförelse mellan godsets värde i det skick, vari det då befinner sig, och det värde godset skulle då ha haft, om däri icke funnes fel”.

Se även Aaltonen, Tavarain virheestä 155 not 42. Beträffande det tyska systemet se BGB § 472 närmare t.ex. *Staudinger* § 472, 9.

⁴² Se tidigare t.ex. *Hellner* Speciell avtalsrätt I 167 där han framhåller att det är tveksamt vilken tidpunkt som skall läggas till grund.

Enligt jordabalkskommissionens förslag skall utgångspunkten vara tiden för *köpslutet*. Kom bet 1989:53, 2:26 s 120. Denna tidpunkt synes avvika från den i KöpL relevanta tidpunkten.

Hillert har för svensk rätts del informativt behandlat frågan om val av värdetidpunkt. Han är för fastigheternas del benägen att låta tillträdesdagens värde vara bestämmande, speciellt 291 ff.

Valet av värdetidpunkt spelar underordnad roll om köpeobjektets prisutveckling varit stabil och framför allt om värdet i felfritt och felaktigt skick utvecklats på samma sätt. Under dessa förutsättningar kan den traditionella avdragsberäkningen te sig onödigt komplicerad jämfört med den enkla värdeskillnadsberäkningen.

Den enkla värdeskillnadsberäkningen, eller om man så vill direkta eller absoluta metoden⁴³, är ett av skadeståndets klassiska beräkningssätt och kan förenklat beskrivas enligt följande:

köpeobjektets pris	1.000
<u>värde i faktiskt skick</u>	<u>800</u>
prisavdraget	200

Metoden överensstämmer med den klassiska avdragsberäkningsmallen förutsatt för det första att priset motsvarar värdet i felfritt skick. Om det sker prisförändringar, det avtalsenliga värdet har exempelvis fallit till 800, krävs för det andra att godsets värde i felaktigt skick har ändrats procentuellt lika mycket.

$$\frac{\text{pris } 1.000}{x} = \frac{\text{värde i avtalat skick } 800}{\text{faktiskt skick } 640} \quad \text{pa} = 200$$

Har värdet i faktiskt skick förblivit konstant 200 mk mindre än värdet i avtalat skick ger det traditionella beräkningssättet ett större avdrag, såsom många gånger redan framkommit.

$$\frac{1.000}{x} = \frac{800}{600} \quad \text{pa} = 250$$

Om godsets värde i felaktigt skick inte förändrats på samma sätt som det avtalsenliga värdet överensstämmer inte den enkla beräkningsmetoden med det traditionella prisavdragets dominerande idé, att bibehålla proportionaliteten mellan avtalat och faktiskt värde. Ofta nog torde inte skillnaderna i beräkningssätt spela någon roll men det finns kategorier av köpeobjekt och tjänster där differenserna kan bli betydande. Typiska sådana är i dag aktielägenheter och småhus i större städer, speciellt Helsingforstrakten, där värdestegringen⁴⁴ med påföljande nedgång varit snabb. Snabba stegringar har även skett i bygg- och reparationsbranscherna. Genom de höga prisen och de snabba förändringarna kan

⁴³ Se t.ex. *Christensen* 50 ff, *Hillert* 287 ff.

⁴⁴ Se Statistikcentralens publikationer, serien Asuminen, t.ex. Asuminen 1988:8, Asuntojen hinnat toinen neljännes.

olika beräkningssätt ge olika resultat. Ett fiktivt exempel får beskriva detta.

A köper av B ett egnahemshus i utkanten av Helsingfors 1.3.1987 för 1.500.000 mk. A har ännu inte sålt sin gamla bostad, B har ännu inte köpt en ny, varför man kommer överens om att A får bostaden i sin besittning 31.12. 1987. Huset är behäftat med diverse fel. Ett år senare yrkar A prisavdrag 100.000 mk då han menar att huset är värt endast 1.400.000 mk. p.g.a. felen.

Köpeskillingen motsvarade sannolikt fastighetens värde 1.3. men p.g.a. den snabba värdestegringen under den aktuella perioden hade husets värde stigit med 25 % fram till 31.12, d.v.s det avtalsenliga värdet är 1.875.000 mk.⁴⁵

En väsentlig fråga är vilken värdetidpunkt man lägger till grund vid beräkningen av avdraget. Om man i fastighetsrätten analogt tillämpar köplagens principer om beräkning av prisavdrag⁴⁶ är det tidpunkten för avlämnandet som skall vara utslagsgivande och som uppenbarligen motsvaras av tillträdesdagen. Köparen och säljaren borde vara uppmärksamma på de differenser i beräkningsresultaten som olika värdetidpunkter kan leda till.

1. Enligt den enkla metoden beräknas prisavdraget direkt enligt värdedifferensen och blir alltså 100.000 mk.

2. Enligt den andra metoden, beaktar man endast den avtalsenliga bostadens värdestegring med påföljd att prisavdraget blir oförmånligare för köparen. Köparen har inte krävt justering av bostadens värde i faktiskt skick i samma proportion.

$$\frac{1.500.000}{x} = \frac{1.875.000}{1.775.000} \quad \text{pa} = 80.000 \text{ mk}$$

3. Justeras även den faktiska värdenedgången till tillträdesdagens nivå blir resultatet detsamma som enligt det enkla beräkningssättet.

⁴⁵ Värdestegringen under denna period var exceptionell, enligt statistikcentralens uppgifter var den för aktielägenheter 37,6 %, se t.ex. Asuminen 1988:8, Asuntojen hinnat toinen neljännes 1988.

⁴⁶ För svensk rätts del se *Hillerts* informativa artikel där han övertygande argumenterar för tillträdesdagen och bl.a. konstaterar att värdetidpunkten även i svensk doktrin ägnats påfallande litet intresse.

I finsk doktrin har frågan behandlats endast i förbigående, se t.ex. *Tepora* Kiinteistökauppa 84, som angående beräkningen hänvisar till principerna i HE n:o 93/1986, se även *Wirlander* Kiinteistökauppa 33, *Zitting Jurisprudentia* 142. I Kom bet 1989:53, 2:24 har tidpunkten fastslagits köpslutet, se ovan not 43.

$$\frac{1.500.000}{x} = \frac{1.875.000}{1.750.000} \quad \text{pa} = 100.000 \text{ mk}$$

Det enkla faktum jag vill få fram med dessa exempel är att olika beräkningsmetoder ger olika resultat. Vid exempelvis köp av bostäder där köpeskillingen är stor och prisförändringarna snabba är värdetidpunkterna och framför allt bibehållande av proportionen mellan värdet av det felaktiga och felfria objektet av väsentlig betydelse.⁴⁷

Värdetidpunkten skall vara densamma för de olika värdena. Detta kan föranleda speciella problem när man, såsom i praxis ofta skett, bestämmer prisavdraget i förhållande till reparationskostnaderna. Vid en stabil prisutvecklingsperiod kan köpeobjektets pris vara oförändrat medan reparationskostnaderna stiger kraftigt. Varianterna är flera, men det väsentliga är att man är medveten om och beaktar problematiken, speciellt när de olika värdena utvecklas på olika sätt. Håller man sig till den traditionella prisavdragspåföljden innebär detta att t.ex. kostnader för reparationer som utförs efter tillträdesdagen inte direkt som sådana kan ersättas såsom prisavdrag. Värdetidpunkten skall i princip vara tiden "för avlämnandet". Detta krav gäller såväl köpeobjektets felfria som felaktiga värde. Även *reparationskostnaderna* skall sålunda räknas om till nivån vid "tidpunkten för avlämnandet" eller för fastigheternas del tillträdesdagen⁴⁸ eller om det nya förslaget förverkligas tidpunkten för köpslutet.⁴⁹ Att som utgångspunkt ta faktiska eller hypotetiska reparationskostnader enligt tidpunkten då reparationen faktiskt skett eller vad kostnaderna vid processens inledande sannolikt skulle uppgå till, leder till ett resultat som klart kan avvika från den traditionella doktrinen. Följer man doktrinen skall reparationskostnaderna sättas ned till nivån vid tillträdesdagen.

⁴⁷ Vid exempelvis arealfel, där ersättningen ofta beräknas enligt det matematiska värdet av den felande arealen, bibehålls proportionerna oförändrade. En annan sak är att den matematiska beräkningen kanske inte motsvarar den faktiska värdeeffekten.

⁴⁸ Se t.ex. *NJA 1988 s 363* där reparationskostnaderna omräknades enligt byggnadskostnadsindex till tiden för köparens tillträde av fastigheten. De faktiska kostnaderna för reparationen 1984 bedömdes till 43.915 kr 48 öre vilket omräknades till 1977 års prisnivå och blev 22.500 kr till vilket skulle tilläggas avkastningsränta från dagen för tillträdet. Avkastningsräntan beräknades uppgå till 18.000 kr.

Se liknande reducering av reparationskostnader i enlighet med byggnadskostnadsindex i U 1986 853 ovan kap 5. II. 22. iii.b.

⁴⁹ Kom bet 1989:53, 2:24.

Vill man ställa värdetidpunktsproblematiken på sin spets kan man, såsom Hillert⁵⁰ i sin intressanta analys av Svens och Karins husköp, utgå från exemplet med fastigheten i vilken 9 år efter köpet upptäcktes fel. Köparen lät reparera felen i byggnaden. Enligt vilken tidpunkt skulle avdraget beräknas? Tänkbara alternativ var bl.a. köpekontraktets dag, tillträdesdagen (1/4 1976), dagen då felet upptäcktes, då reparationskostnaderna betalades (1/4 1985), då stämningen delgavs eller dagen för domen. Beräknas ersättningen för reparationskostnaderna enligt den dag de betalades skulle de uppgå till 160.544 kr, medan de efter omräkning enligt faktorprisindex vid tidpunkten för tillträde skulle utgöra endast 72.168 kr. Hillert argumenterar för att den avgörande dagen även vid fastighetsköp skall vara tillträdesdagen. En viss korrigering till förmån för köparen kommer att ske genom den svenska räntelagens bestämmelser om avkastningsränta. Den skulle räknas från tillträdesdagen fram till stämningssdagen. Denna metod som Hillert anser vara den korrekta ger sålunda en ersättning om 142.802 kr. Frågan om avkastningsränta i finsk rätt behandlas nedan vid punkt 33.

Ett *undantag* i köplagens regel om att tidpunkten för avlämnandet skall utgöra grunden vid prisavdragsberäkningen utgör givetvis *avhjälpnings-situationerna*. Avhjälpande eller omleverans är den primära påföljden i köprätten. Köparen har rätt till prisavdrag först om avhjälpande eller omleverans inte kommer i fråga eller sker inom skälig tid. Reglerna som nu uttryckligen finns nerskrivna i vår köplag (Köpl §§ 36, 37) torde ha gällt även tidigare. Den slutliga bedömningen av om fel överhuvudtaget föreligger uppskjuts till efter avhjälpandet på samma sätt som det följande steget, värdetidpunkten för bedömande godsets värde i faktiskt skick, kommer att uppskjutas.

32. Värdetidpunkten och s.k. förvärringsskador

I vilken mån avskär värdetidpunkten möjligheterna till ersättning för fel som förvärrats efter avlämnandet, d.v.s. för s.k. förvärringsskador⁵¹? Man kan illustrera problematiken t.ex. med hjälp av små omarbetningar av ett tämligen nytt skadeståndsfall från HD om köp av ett småhus. Vid byggnadsarbetena, i vilka säljaren själv deltog, gick en spik genom kallvattenröret. Detta förorsakade med tiden vattenskadorna som köparen

⁵⁰ Hillert speciellt 290 ff

⁵¹ Termen förvärringsskador är ingen skön konstruktion men jag har valt att använda den för att markera en skillnad i förhållande till köplagens direkta och indirekta skador (§ 67).

upptäckte först omkring tre år efter köpslutet.⁵² Skall ett prisavdrag ge ersättning för värdenedgången vid köpslutet, d.v.s. för det spruckna röret eller skall prisavdraget ge ersättning för samtliga vattenskador som utvecklats under de tre år som förflutit mellan avlämnandet och upptäckten?⁵³ Hur mycket kan man läsa in i köplagens fixering av värdetidpunkten till förhållandena vid avlämnandet? Har värdetidpunkten överhuvudtaget någonting att göra med förvärringsskador?

a. Ett klart svar på frågeställningen är svårt att ge. Man kan argumentera för åtminstone tre olika alternativ. Det första skulle vara att utgå från tanken att först när alla skador blivit reparerade som har vidareutvecklat sig från det ursprungliga felet har köparen blivit försatt i samma ställning som om köpgodset hade varit avtalsenligt. Denna ståndpunkt har t.ex. förfäktats av *Henriette Løken*.⁵⁴ I prisavdraget skulle sålunda ingå ersättning för olika typer av direkta konsekvensskador såsom fukt-, vatten-, mögel-, olika skadeinsekt- och svampangrepp. Till denna kategori kunde man även hänföra olika materialfel i maskiner, sprickbildningar o.s.v. som förvärrats. Ersättning som uträknas på detta sätt kan upplevas som skäligt, men den gör en del våld på prisavdragets grundläggande principer. Den bygger snarare på den skadeståndsrättsliga tanken att försätta köparen i samma situation som om avtalet fullföljts kontraktsevenligt. Løken konstaterar att i de norska fall i vilka prisavdrag utgått för förvärringsskador har säljaren godtagit beräkningssättet utan invändning och domarna utgör därför inte klara prejudikat. Inte heller i det material jag har gått igenom finns fall i vilka den här typen av invändningar gjorts. Det är sannolikt att sådana kunde ha varit möjliga.

b. En mellanlösning framförs i vissa svenska HD-domar. Enligt mellanlösningen skall prisavdraget omfatta sådana förvärringsskador för vilka risk för negativ utveckling föreläggat redan vid avlämnandet.

I t.ex. *NJA 1988 s 3*, det ovan refererade mögelskadefallet, konstaterade HD att man vid bestämmandet av prisavdrag i

⁵² *HD 1987:20* säljaren hade byggt huset för eget bruk och själv deltagit i byggandet. Köparen yrkade *skadestånd* för reparationskostnaderna. Yrkandet förkastades – eftersom säljaren skäligen inte kunnat lägga märke till att spiken träffat röret och det sålunda inte var fråga om ett fel som säljaren borde ha känt till vid köpslutet och

– då byggnaden sålts i befintligt skick vid tidpunkten för köpslutet.

⁵³ Att det traditionella prisavdraget vanligtvis inte täcker köplagens indirekta skador och följdförluster p.g.a. sin tekniska konstruktion är betydligt klarare, se t.ex. *Adolfsson 183 ff*, *Hellner II 296*, *SOU 1987:30 79*.

⁵⁴ *Løken 150*

princip har att bedöma "huruvida kännedom om felet skulle ha inverkat på köpeobjektets värde vid tiden för köparens tillträde. Om felet är sådant att det finns risk för en negativ utveckling, är detta en av de värdepåverkande faktorer som skall beaktas. Det är givetvis svårt att i efterhand fastställa egendomens skick vid den för felbedömningen relevanta tidpunkten och att i övrigt finna några säkra hållpunkter för bedömningen. Ofta torde även i dessa fall bli nödvändigt att bestämma avdraget med ledning av vad det kostar att avhjälpa felet och dess följder. Klart är emellertid att rätten till prisavdrag inte ger köparen någon obetingad rätt till ersättning för dessa kostnader."

I det skiljaktiga justitierådets (JustR Höglund) mening hänvisas till *Hillerts* promemoria enligt vilken man hypotetiskt antar att en värderingsman och även köparen vid köpetillfället haft vetskap om den brist i byggnadens konstruktion och utförande som senare ledde till mögelbildningen samt undersöker hur sådan vetskap skulle ha påverkat värderingsmannen och köparen. Det konstateras att här kommer in så många osäkra faktorer att hela metodens brukbarhet måste ifrågasättas.

Det skall vara fråga om en förvärringsrisk som är så uppenbar att den påverkar köpeobjektets värde.⁵⁵ Det är den värdepåverkande risken som skall ersättas genom prisavdrag. Hur fungerar detta? Hur skall förvärringsriskens värdepåverkande effekt bedömas? Är det såsom i det svenska fallet enligt kostnaderna för att avhjälpa felet? Steget synes bli långt när man låter den värdepåverkande risken direkt konverteras till ersättning för avhjälpningskostnader. Vilka är de avhjälpningskostnader som skall ersättas? Det är ofta fråga om ständigt växande fel. Hur länge skall man låta förvärringen pågå? Är det fram till överlåtelsen, tidpunkten då felet faktiskt upptäcktes, kanske 3 år, kanske 7 år från överlåtelsen, eller är det någon annan "borde ha upptäckts" – måttstock som skall tillämpas? Metoden innehåller också enligt min mening alltför många spekulativa moment för att som sådan fungera i praktiken även om grundidén om ersättning för värdepåverkande risk är tilltalande.

c. Det tredje möjliga alternativet är att strikt hålla sig till köplagens beräkningsmodell och värdetidpunkt. Tanken skulle vara att prisavdra-

⁵⁵ Se *NJA 1979 s 790*, fel i fastighetens avloppsanläggning ledde till förorening av färskvattnet. HD konstaterade bl.a. att "det redan vid tillträdet förelegat risk, som varit av beskaffenhet att påverka fastighetens värde, för att färskvattnet inom kort skulle bli förorenat av vattnet från avloppsanläggningen. . . . Avdragets storlek får beräknas med beaktande av jämväl den minskning av fastighetens värde som föranletts av den vid tillträdet föreliggande risken för förorening av färskvatten."

get ger ersättning endast för det som inryms i modellen. Skador som inträder efter avlämnandet, i den mån de går att särskilja, skulle falla utanför prisavdragets ersättningssfär. Att i efterhand begränsa skadorna enligt omfattningen vid en viss tidpunkt låter sig inte göras med absolut säkerhet utan även detta alternativ har drag av en hypotetisk tankelek. Men utgångspunkten vid värderingen är klart annan, det är skadorna vid avlämnandet, inte skador som sannolikt inträder efter avlämnandet som skall beaktas.

Som stöd för detta snäva alternativ kan man åberopa prisavdragsbestämmelsens ordalydelse. Men man kan även dra i tvivelsmål relevansen av det argumentet. Fixerande av en viss värdetidpunkt har, vid sidan av den klagande funktionen i diskussionen kring bl.a. den nordiska och tyska modellen, uppenbarligen haft som syfte att avskära effekten av senare prisutveckling. Syftet har knappast varit att uttryckligen avskära möjligheten till ersättning för förvärringsskador. Därtill kan man framhålla att den värdepåverkande "risken", hur svår den än är att värdera, finns redan vid avlämnningstidpunkten. När man kommer utanför köplagens egentliga tillämpningsområde kan man även ifrågasätta vilken betydelse KöpL:s fixering av en bestämd värdetidpunkt skall tillmätas.

Det är inte enkelt att "visa" att detta eller något av de andra beräkningsalternativen är det riktiga, i den mening att man skulle kunna peka på prejudikat där denna fråga uttryckligen skulle ha uppmärksamats.⁵⁶

Här kan man dock åberopa det nya fallet *HD 1988:64* där köparen yrkade ersättning inte bara för arealfel som påverkade byggnadsrätten utan även för det odrickbara brunnsvattnet.⁵⁷ Köparen hade låtit undersöka vattnet före köpet varvid det konstaterades vara drickbart. Vid ny undersökning efter köpet (c. 1 år 4 månader efter den första undersökningen) konstaterades att vattnet var nersmutsat av avloppsvatten och obrukbart.

⁵⁶ *Adolfsson*, s 183 ff har i doktrinen argumenterat för denna snäva tolkning. *Adolfsson* bygger på s 179 ff teoretiska modeller för begränsningen där det vid värdetidpunkten föreliggande felet, fuktfläcken, betecknas med (fA), och vissa skador som orsakas av (fA), begynnande mögelskador, betecknas med (fB). Enligt *Adolfsson* kan det i praktiken vara synnerligen svårt att skilja mellan (fA) och (fB) och i vissa fall behandlas skadetyperna på samma sätt. *Adolfsson*'s utgångspunkt torde dock vara att prisavdraget endast ger ersättning för (fA).

Viss antydning om stöd för snäv tolkning torde man även kunna få från *Hillerts* promemoria såsom det refererats i *NJA 1988 s 3*, se ovan vid b.

⁵⁷ Fallet har berörts ovan t.ex. kap 5. II. 22.

HovR hade utdömt prisavdrag enligt kostnaderna för iståndsättande av brunn och avloppsbrunn bl.a. med motiveringen att det var uppenbart att fastighetens eget avloppsvatten hade förstört brunnsvattnet och vattnets jämna och goda kvalitet måste anses vara en omständighet som väsentligt påverkar köpets slutresultat.

HD ändrade HovR:s dom och tog i motiveringen bl.a. fasta på att det inte företetts sådan bevisning om brunnens och sedimentbrunnens skick som skulle utvisa att dricksvattnets dåliga kvalitet skulle ha berott på fel i brunnen vid tidpunkten för köpslutet. Prisavdrag utdömdes inte till denna del.

I HovR:s motivering kan man kanske inläsa tanken att sedimentbrunnen sannolikt var i dåligt skick redan vid överlåtelsen, det skulle ha förelegat en skaderisk redan då. HD ser dock problematiken närmast som en bevisfråga.

Hovrättspraxis antyder att det sannolikt, särskilt i småhusfallen, skulle ha funnits förvärringsskador, vid vilka säljaren till sin fördel kunde ha åberopat värdetidpunkten men inte gjort det. Ersättning av förvärringsskadorna upplevs uppenbarligen av parterna som naturlig och skälig. Det kan dock även bero på att parterna inte alltid varit medvetna om de möjligheter prisavdraget ger. Ett klargörande genom lagstiftning eller prejudikat vore givetvis önskvärt.

33. Värdetidpunkten och ränta

Om vi håller fast vid värdetidpunktens avgörande betydelse möter vi problem med frågan om ränteberäkningen. När felet i byggnaden upptäcks flere år efter köpet och utgångspunkten är värdena vid tillträdesdagen kommer räntefrågan att ha stor ekonomisk betydelse för parterna. Skall ränta utgå på avdragsbeloppet redan från värdetidpunkten och om svaret är jakande, vilken typ av ränta?

För att ränta skall utgå på avdragsbeloppen talar det klassiska nyttoargumentet. Säljaren har fått disponera köparens medel, han har fått en viss nytta.⁵⁸ Denna nytta skall han kompensera. I motsats till hävningssituationer har köparen inte motsvarande nytta, köpeobjektet är efter prisavdraget detsamma som före. Köparen har inte fått disponera något annat eller mera. I den nya köplagen stadgas endast i samband med hävning att säljaren skall betala ränta enligt grundräntefoten på det

⁵⁸ Se speciellt bestämmelserna om avräkning mellan nytta och ränta vid hävning i KöpL § 65 och FN-konventionen art 84 där nyttoaspekterna betonas.

belopp som återbetalas. Trots att motsvarande bestämmelse inte finns vid återbetalning av köpeskilling i form av prisavdrag är den faktiska situationen långt densamma, kanske rentav mer utpräglad.

Då det gäller värden och kostnader med snabba stegringar, kunde man även framföra någon form av skälighets- och rättviseargument till stöd för ränta. *Hillerts* exempel om Karins och Stens husköp illustrerar problematiken.⁵⁹ När en längre tid förflyter mellan å ena sidan tillträdet och å andra sidan upptäckten och reparationen av felet kan ett prisavdrag som beräknas på "rätt" sätt, d.v.s utgående från värdena vid värdetidpunkten, men utan ersättning för ränta, ge ett oskäligt resultat.

Hillert har i artikeln Värdetidpunkt och avkastningsränta illustrativt konstruerat ett fall med fel i köpt hus, vilket upptäcktes 9 år efter tillträdesdagen. Avdragets storlek beräknades i relation till vad reparationskostnaderna (160 544 kr) skulle ha uppgått till, omräknade enligt nivån vid tillträdesdagen (72.168 kr). Genom byggnadskostnadernas snabba stegring blir differensen c. 89.000 kr. Avkastningsräntan kompenserar i viss mån detta. Reparationskostnaderna enligt nivån vid tillträdesdagen jämte avkastningsränta uppgår till 142.802 kr. Avkastningsräntan "räddar" sålunda köparens krav.

Ett argument mot ränta på prisavdrag hittar man i räntelagen eller snarare i det som inte finns i vår räntelag. I samband med remissbehandlingen av räntelagen slopades bestämmelserna om avkastningsränta.⁶⁰ Men man behöver kanske inte läsa detta som ett ställningstagande mot tillerkännande av köparens rätt till avkastningsränta hos oss. Vi har viss tidigare rättspraxis och vi har klara ställningstaganden i doktrin.⁶¹ *Wilhelmsson – Sevón* argumenterar starkt för avkastningsränta och konstaterar att den "omständighet att RänteL inte reglerar avkastningsränta utgör inget skäl för domstolarna att sluta döma ut avkastningsränta, också hittills har detta skett utan uttryckligt stöd av lag."⁶²

I detta läge kan man endast argumentera för avkastningsränta på prisavdragsbelopp men inte med fullständig säkerhet påstå att köparen kommer att ha framgång med sitt yrkande. Det krävs klara prejudikat.

⁵⁹ *Hillert*, Värdetidpunkt 301 ff se även ovan 31.

⁶⁰ Se RP 109/1981 20, och vidare *Wilhelmsson – Sevón* 9 ff. Senare omskrevs 1 § om tillämpningsområdet så att lagen inte tillämpas på bl.a. förpliktelse att återbetala vederlag eller förmån, då ett avtal hävs eller då förmån visar sig sakna grund vad gäller tiden före "gäldens förfallodag". Se *Aurejärvi* Velvoiteoikeuden 247 ff.

⁶¹ Se speciellt *Wilhelmsson – Sevón* 9 f och 18 f och där återopade källor samt *Aurejärvi*, Velvoiteoikeuden 247 f.

⁶² *Wilhelmsson – Sevón* 19

Klara prejudikat förutsätter givetvis att köparen yrkat på avkastningsränta. Ser man på hovrättspraxis är bilden av räntesidan mycket brokig vilket delvis beror på att ny lagstiftning under den aktuella perioden trätt i kraft. Man får intrycket att köparen ofta överhuvudtaget inte yrkat på ränta utan i stället krävt ersättning för t.ex. reparationskostnader enligt kostnadsnivån vid den tidpunkt då reparationen verkligen utförts. Dramatiskt långa tidsskillnader mellan tidpunkterna för avlämnandet och avdragsyrkandena är dock sällsynta. När köparen yrkat ränta har han kunnat göra det på många olika sätt, t.ex. 16 % ränta från stämningdagen, men även 16 % från köpetillfället och från betalningsdagen. Ser man på de avgöranden i vilka ränta överhuvudtaget utdömts har det i regel varit 16 % ränta från stämningdagen⁶³ och i enstaka fall 16 % från köpetillfället eller betalningsdagen.⁶⁴

Betalningstidpunkten och värdetidpunkten (avlämnandet eller tillträdet) kan, men behöver inte sammanfalla. Avkastningsräntan skulle givetvis utgå från den faktiska betalningsdagen.

Vad gäller *räntefoten* skulle konsekvens med KöpL § 65 om ränta på återbetalning vid hävning leda till tillämpning av grundräntan även på belopp som återbetalas såsom prisavdrag.

Här kan man visserligen fråga om grundräntan i dag ger den adekvata räntefoten i denna typ av situationer, oberoende av om det är fråga om återbäring genom hävning eller prisavdrag. Grundräntan fastställs av bankfullmäktige på förslag av Finlands Banks direktion. Grundräntans roll i det allmänna räntesystemet har sedan räntelagens tillkomst minskat genom att bankernas låneräntor inte mera på samma sätt som före 1986 är bundna till grundräntan.⁶⁵ Grundräntan har fördelen att vara tämligen stabil och förutsebar men nackdelen av att i dag, för dessa syften, vara alltför låg.

Grundräntan ger inte täckning för värdestegringen, speciellt i de situationer där prisavdrag bundits till reparationskostnader.⁶⁶ I dagens läge innebär det att ett prisavdrag som beräknas enligt värdena vid överlåtelse tidpunkten jämte grundränta i regel inte ger köparen tillfredsställande kompensation jämfört med andra beräkningsmetoder. Situationen kan igen belysas exempelvis med ett

⁶³ Se t.ex. fall om fastigheter, aktielägenheter, huspaket, begagnade bilar o.s.v., HH N:o 597 22.10.1986 S 1984 /1195, RH S 84/87 N:o 323/85 29.5.1985, ÖFH S 1984/112 N:o 2009 /85.

⁶⁴ Fallen har i regel gällt begagnade bilar, se t.ex. HH N:o 304 04.06.1986 S 1984/1139, ÅH 120886 – N:o 671 1986 S 1 Ika I 450 §, ÅH 111186 – N:o 1056 1986 S 33 Por II 130 §, VH 2668/85 20.2.1986 S 85/148.

⁶⁵ Se närmare om detta t.ex. *Korkman* 323, *Kuosmanen* Talouselämä 3/1989 51 i jämförelse med t.ex. RP 109/1981 12.

⁶⁶ Se om inflationens förhållande till grundräntan t.ex. *Hirvonen* Säästöpankki 9/1988 8.

småhusköp. Felet upptäcks och repareras först 3 år efter tillräde. Prisavdrag yrkas enligt reparationskostnaderna. Dessa omräknas på säljarens yrkande enligt konstens regler till kostnadsnivån vid avlämnandet med tillägg av grundräntan 7,5 – 8 – 7 %. Under samma 3 års period (mars 1986 – mars 1989) har byggkostnaderna stigit med 19,6 %. Jämfört med *Hillerts* svenska exempel är den finska köparen i ett sämre läge. I Finland kan man inte påstå att de båda metoderna skulle leda till likartade resultat.⁶⁷ Den svenska avkastningsräntan utgörs av diskontot plus 2 %. Diskontot höjdes i Sverige 28.4.1989 från 8,5 % till 9,5 %.

II. FÖRHÅLLET MELLAN TEORI OCH PRAXIS

1. Inledning

Vad gäller beräkningen av avdragets storlek låter sig prisavdraget i teorin profileras skarpt i förhållande till närliggande påföljdstyper, speciellt skadeståndet. Prisavdraget skall för det första beräknas enligt *den proportionella metoden*, för det andra ge ersättning för *objektiv värdenedgång* och för det tredje är det värdena vid *tidpunkten för avlämnandet* som skall tas till grund vid beräkningen. Men fungerar den skarpa gränsdragningen i praktiken? Motsvarar avdragsberäkningen i praxis den teoretiska modellen?

Prisavdrag är ett *juridiskt specialbegrepp* med särskilda förutsättningar och beräkningsmetoder. Det traditionella juridiska avdragsbegreppet är inte samma sak som vardagsspråkets prisavdrag, -nedsättning, kanske t.o.m. rabatt. Hovrättsmaterialet verifierar att parterna ofta haft mycket obestämda uppfattningar om påföljdens särdrag. Ibland synes det helt vara styrt av tillfälligheter huruvida part yrkat prisavdrag eller skadestånd för den förlust som drabbat honom genom felet. Då vi rör oss i den dispositiva civilprocessen ger detta upphov till flere problem speciellt vid s.k. "misslyckade" yrkanden.⁶⁸ Följande avsnitt som behandlar de av domstolen redovisade beräkningsgrunderna skall läsas mot den reella bakgrund våra processrättsliga regler i dispositiva tvistemål uppställer.

Jämför man prisavdragets teoretiska beräkningsmetoder med hovrättspraxis⁶⁹ blir intrycket att teori och praxis befinner sig långt från

⁶⁷ Jämför *Grauers* 96 och *Hillerts* 307 försiktigare formulering "tämligen acceptabelt".

⁶⁸ Se nedan under kap 7. II.

⁶⁹ Se närmare kap 4. III.

varandra. Härvid skall man givetvis inte glömma att domstolen i dispositiva tvistemål är bunden till de fakta och långt även den bevisning som parterna fört fram i målet. Det är påfallande hur lite uppmärksamhet såväl parterna som domstolen synes ägna beräkningsdelen i påföljdsproblematiken. Intresset har koncentrerats till frågan om huruvida köparen överhuvudtaget har rätt till prisavdrag. Hur det eventuella avdraget beräknas ägnas mindre intresse.

2. Hur sker värderingen?

21. Objektets värde i avtalat skick

Prisavdraget skall ge ersättning för den objektiva värdenedgången. I princip krävs att man opererar med två olika värden, värdet i avtalat skick och värdet i faktiskt skick. Det synes föreligga en stark underförstådd presumtion att *värdet i avtalat skick* motsvarar priset. Denna del av värderingsproblematiken diskuteras i ytterst få undantagsfall. Detta torde bero på att värdet de facto i regel motsvarar priset. Då så inte är fallet kan förbigående av denna del av värderingen bero på att parterna kanske inte alltid är uppmärksamma på effekten som delvis är oväntad, ju dummare köp, desto högre blir prisavdraget i jämförelse med skadeståndet.⁷⁰ Det är kanske inte heller alltid så problemfritt för köparen att i argumentationen framhålla att han gjort ett dumt köp.

22. Objektets värde i faktiskt skick

a. Värdet i faktiskt skick bestäms ofta med hjälp av reduktion för olika typer av *kostnader*, framför allt reparationskostnader. D.v.s. man får reda på godsets värde i faktiskt skick genom att subtrahera *reparationskostnaderna* från priset. I domen behöver inte uttryckligen framgå att ersättning för t.ex. reparationskostnader utdöms såsom prisavdrag, utan det visar sig att det utdömda avdragsbeloppet på mark och penni

⁷⁰ K har köpt en begagnad bil för 15.000 mk som i felfritt skick är värd 10.000. Den är behäftad med fel och skall repareras för 5.000 mk. För enkelhetens skull förutsätts att värdenedgången motsvarar reparationskostnader. Skadestånd skulle vara 5.000 mk, men prisavdraget 7.500 mk. Om köparen betalt för den vad den var värd i felfritt skick 10.000 mk skulle avdraget bli 5.000 mk.

motsvarar reparationskostnaderna. Nära reparationskostnadsfallen kommer de situationer där *värdet av den felande egendomen* ersätts direkt genom prisavdrag, såsom exempelvis när säljaren hade tagit med sig frysen från kiosken⁷¹, eller i leveransen av fullständiga trädelar till huset saknades t.ex. takstegen.⁷² Liknande är situationen i aktielägenhetsfallen där säljaren "glömt" att uppge skuldandelar och det glömda skuldbeloppet ersätts till fullo.⁷³

Det framgår klart i några fall att domstolen ingalunda har frånsatt *värdeersättningsaspekten* i prisavdraget utan beaktat värdenedgångstanken. Domstolen har exempelvis konstaterat att byggnaden "efter reparationen motsvarar vad köpeskillingen givit anledning att förutsätta"⁷⁴ eller att säljaren "garanterat att bilen är i besiktningsbart skick" varför han skulle stå för kostnaderna "för att försätta bilen i det avtalade skicket".⁷⁵ Reparationskostnaderna har ansetts motsvara värdedifferensen mellan godsets värde i faktiskt och avtalat skick. Domstolen har även kunnat beakta att reparationen lett till värdestegring, genom exempelvis att den begagnade bilens motor förnyats eller den gamla byggnaden fått ett nytt tak. Den har sålunda inte utdömt ersättning för reparationskostnaderna i sin helhet utan beaktat överkompensationen⁷⁶ på liknande sätt som sker vid skadestånd.

I många fall motsvarar säkerligen t.ex. reparationskostnaderna värdenedgången och kan direkt reduceras från priset. Men det finns risker med att automatiskt såsom prisavdrag ersätta kostnader vilka är typiska skadeståndsposter.⁷⁷ Man bör fråga om de alltid *motsvarar den objektiva värdenedgången*.⁷⁸ För att än en gång utnyttja t.ex. badrumsspegelfallet bör man fråga om bostaden var värd 252 mk mindre utan speglar⁷⁹ eller såsom i fallet om förbättringskostnaderna av brunn och avlopp, var fastigheten värd 15.000 mk mindre med beaktande av hela priset 662.000

⁷¹ HH N:o 1133 06.11.1985 S 1984/287

⁷² HH N:o 260 25.06.1986 S 1984/866

⁷³ ÅH 031286-N:o 1125 1986 S 121 Tre VI 271 §, HH S 1980/788 N:o 999 10.03.1982

⁷⁴ T.ex. RH 1706/85 S 84/463 19.2.1986

⁷⁵ RH 5/85 S 85/178 N:o 4.6.1986

⁷⁶ ÅH 030484-N:o 380 1983 S 11 Par 4 177 §, ÅH 130384-N:o 268 1983 S 43 Pii 1 655 §

⁷⁷ Här behandlas endast värderingsaspekten, den relativa beräkningsmetoden behandlas nedan i avsnitt 3.

⁷⁸ Se t.ex. *Persson* 402 som bl.a. konstaterar "... Dessa satser är i och för sig triviala, men det är icke desto mindre av vikt att framhäva den betydelsefulla distinktionen de innehåller: den mellan värde och kostnad."

⁷⁹ Fallet får än en gång tjäna som karikerat exempelfall, i handlingarna framkommer att S "medgivit" att han fört bort speglarna.

mk?⁸⁰ På motsvarande sätt kan det tänkas att vid "svårbotade" fel, såsom t.ex. hussvamp, mögelskador o.s.v. är värdenedgången större än reparationskostnaderna p.g.a. det osäkra resultatet.⁸¹ Med exemplen vill jag få fram att man inte automatiskt kan utgå från att den objektiva värdenedgången motsvarar reparationskostnaderna eller värdet av den felande egendomen⁸² o.s.v.

b. Vilka värderingsmetoder döljer sig bakom det användbara "skäliga avdraget" eller "avdraget som uppskattas" till ett visst belopp? Bakom de enkla formuleringarna finns ett flertal problem. Vissa kan man försöka kartlägga närmare, vissa förblir oklara.⁸³ Den *processuella* problematiken är i praktiken central. Parternas yrkanden är ofta obestämda och utredningen om det yrkade prisavdragets storlek bristfällig eller inadekvat, även i situationer där det i princip hade varit möjligt att förete närmare utredning. Part har kunnat motivera sina yrkanden mycket löst, krävt t.ex. "kännbart prisavdrag" eller 10 % av aktielägenhetens köpeskilling då täckt parkeringsplats saknades eller vanligen, såsom ovan konstaterats, direkt reparationskostnader vilket inte behöver vara samma sak som proportionell ersättning för objektiv värdenedgång o.s.v. Den här typen av yrkanden och utredning i kombination med säljarens bemötande som i regel endast berör ersättningsgrunden, ger ringa ledning för uträknande av en proportionell ersättning för objektiv värdenedgång. Utöver de fall där det synes ha varit möjligt att förete närmare utredning av den objektiva värdenedgången finns det givetvis fall där exakt utredning överhuvudtaget inte kan företas. Det gäller framför allt estetiska fel.

ba) När det är uppenbart att köpeobjektet är behäftat med fel och kåraden yrkar ett visst belopp såsom prisavdrag men inte förete någon

⁸⁰ Detta fall gick vidare till HD, *HD 1988:64*, se ovan 32. c. och kap 5. II. 22. Se även t.ex. *HD 1986 II 90* där prisavdraget för det förborgade felet i fastigheten bestämdes i förhållande till reparationskostnaderna 22.876 mk.

⁸¹ Se t.ex. *NJA 1988 s 3* där avdrag yrkades för dåligt rykte p.g.a. att bostaden varit angripen av mögelsvamp, se nedan kap 6.II.4.

⁸² I företagsfallen hittar man exempel där värdenedgången ansetts vara beroende av flere faktorer, exempelvis då säljaren av 60 % av ett företags aktier inte uppgivit samtliga bolagsskulder men där det utdömda prisavdraget betydligt understeg 60 % av skulderna. HovR konstaterade uttryckligen att bolagsaktiernas värde inte sjunkit med hela den procentuella andelen, utan värdesänkningen var klart mindre, HH N:o 15.01.1986 S 1983/970.

⁸³ *Persson* 313, konstaterar om ersättning som skäligen uppskattas till visst belopp i praxis att "Den närmare innebörden av därvid använda formuleringar undandrar sig dock närmare analys".

närmare utredning av värdenedgången eller företer helt inadekvat utredning trots att adekvat *utredning hade varit möjlig*, blir det för domstolen i första hand fråga om att utnyttja den aktiva materiella processledningen. Det skulle innebära att domstolen aktivt skulle använda sin frågerätt, exempelvis då kärande såsom prisavdrag med culpamotivering yrkat ersättning för reparationskostnader och andra typiska skadeståndsposter. Domstolen skulle sålunda sträva till att få kärande att precisera och anpassa ersättningsberäkningen till den valda påföljdstypen. Preciserade adekvata yrkanden är av väsentlig betydelse också med tanke på motpartens möjligheter att bemöta ersättningskraven. I detta sammanhang förbigås den i processrätten mycket diskuterade frågan om var och hur gränserna för den aktiva processledningen skall dras.⁸⁴

Det är i princip köparens sak att visa vad han grundar det yrkade avdragsbeloppet på. När han yrkar prisavdrag, som skall ge proportionell ersättning för objektiv värdenedgång, skall bevisningen handla om detta och inte om något annat. Det är enkelt att i teorin dra upp de principiella utgångspunkterna. Att i praktiken tillämpa dem är något helt annat. Om domstolen inte fått adekvat precisering av yrkandena blir situationen för prisavdragets del långt densamma som för skadeståndet. Sålunda har domstolen i flera av fallen uppskattat prisavdraget till skäligt belopp med stöd av *RB 17:6*.⁸⁵ Det kan uttyckligen i domen framgå att prisavdragets storlek uppskattats med stöd av *RB 17:6* till ett visst belopp då närmare utredning saknas.⁸⁶ Man kan kanske ifrågasätta om bestämmelsen direkt kan tillämpas vid uppskattande av prisavdragets objektiva värdenedgång. Min uppfattning är att frågan är onödig, men vill man ställa den kan man kringgå frågan på beprövat sätt och säga att stadgandet inte tillämpas som sådant, utan tillämpade blir de i stadgandet framkommande principerna.⁸⁷

⁸⁴ Här hänvisat t.ex. till studierna av *Lappalainen* 406 ff, *Möller* JFT 1984 339 ff, *Westberg* 342 ff och *Virolainen* 199 ff, *Virolainen* LM 1983 149 ff speciellt s. 156 och LM 1985 983. Se närmare nedan kap 7. II.

⁸⁵ ”Är fråga om skadas belopp och kan bevisning därom icke alls eller allenast med svårighet föras, äge rätten uppskatta skadan till skäligt belopp.” Se om stadgandet närmare t.ex. *Grönqvist* JFT 1974 19 ff, *Halila* LM 1961 291 ff, *Persson* 313 ff (RP 35:5), *Tirkkonen* 45 ff, *Virolainen* 205 och LM 1984 155 ff.

⁸⁶ T.ex. HH N:o 389 01.07.1981 S 1980/221, RR 10.000 mk, HovR 5.000 mk, HH N:o 1441 12.3.1986 S 1984/789, HH N:o 528 21.11.1984 30.000 mk, HH N:o 644a 8.10.1986 S 1985/153, RR 22.000 mk HovR 50.000 mk, ÅH 130982 – N:o 685 1986 S 13 Pii I 439 §, RR 22.500 mk HovR 10.000 mk.

⁸⁷ Se *Halila* LM 1961 299 som inte vill utsträcka stadgandet utöver vissa situationer av obehörig vinst till att omfatta samtliga fordringskrav. *Halila* tar dock inte explicit ställning till prisavdrag men hans tolkningsdirektiv torde tala för att avdrag faller under 17:6. Se även *Adolfsson* 186.

bb) Då det är fråga om *estetiska fel* är det uppenbart att bevisning av en objektiv värdenedgång av viss storlek inte utan svårighet låter sig föras. Det är klart att exempelvis den flammiga parketten i A:s lägenhet är mindre värd än parkett som är jämn till färgen. På liknande sätt är soffan vars ena soffdyna är några mm tunnare än de övriga mindre värd än en felfri soffa, men att påvisa ett bestämt belopp som motsvarar den objektiva värdenedgången låter sig inte göras. I dessa situationer blir det uppskattade eller skäliga avdraget det enda värderingssättet. Beloppen är, såsom hos oss ersättningen för estetiska och immateriella skador i allmänhet, rätt blygsamma. Beroende på feltypen rör det sig i det genomgånga materialet om 500 – 15.000 mk, och är i regel under 4.000 mk.

När ett prisavdrag uppskattas till skäligt belopp, oberoende av om det sker p.g.a. feltypen eller p.g.a. bristande eller inadekvat utredning, finns risken – såsom i doktrinen framförts – att ersättningen utdöms rätt lågt.⁸⁸ *Saxén*⁸⁹ framhåller att det kan räcka med rätt ringa bevis för att ”normalskada” skall dömas ut, medan det krävs starkare bevis för större skada. Likande iakttagelser kan man göra om prisavdraget. Tydligast ser man detta beträffande begagnade bilar.⁹⁰ De skäliga beloppen var vanligtvis lägre och därtill jämna summor i jämförelse med de avdrag som beräknats enligt andra metoder. I vissa andra domar där skäligt funnet avdrag uppskattats har t.ex. uttryckligen konstaterats att ”part som inte kan visa storleken av de till prisavdrag berättigande kostnaderna och utgifterna får bära de negativa följderna därav”. Samma grund har i några fall också anförts då avdragsyrkandet i sin helhet förkastats.

Reparationskostnaderna har även kunnat spela en viss roll som ersättningstak vid utmätande av det skäliga avdraget. Reparationskostnadernas storlek har framkommit i yrkandena och det skäliga avdraget har varit klart mindre än reparationskostnaderna. Nedsättningen har härvid inte motiverats med att reparationen medfört förbättring av köpeobjektet i förhållande till vad som avtalats. I vissa fall synes det skäliga avdraget motsvara *den oguldna delen av köpeskillingen*, trots att yrkandet varit högre. Här kan man tänka sig som förklaring att den oguldna delen ansetts motsvara köparens egentliga värdering av värde-

⁸⁸ Se t.ex. *Halila* DL 1975 264, *Saxén* 270, *Taxell* 362. *Grönqvist* JFT 1974 18 ff, anser att det alltid krävs preciserade yrkanden.

⁸⁹ *Saxén* 270

⁹⁰ Ovan kap 4. III.

nedgången. Samma tanke torde ligga bakom de fall där det skäliga avdraget motsvarat yrkandet.

Det skäliga och det uppskattade beräkningssättet är i praxis användbart och i flera situationer, såsom vid estetiska fel, oundvikligt. Det traditionella systemet med precisa värdejämförelser är komplicerat, ofta alltför komplicerat. Det finns dock flere faror förknippade med att alltför lätt ty sig till det skäliga eller uppskattade avdraget. Ett är *trovärdighetsproblemet*. Exempelvis de fall där RR uppskattat prisavdraget till 20.000 mk och HovR, utan närmare motiveringar, uppskattar samma proportionella värdenedgång till 10.000 mk eller 30.000 mk ger sannolikt upphov till viss villrådighet.⁹¹ Med tanke på den eventuellt fortsatta processen och andra liknande processer skulle en antydning om beräkningsgrunderna i själva domen skapa klarhet. En annan risk, såsom jag uppfattar det, är att hela prisavdragsprofilen fördunklas, det blir inte mera fråga om ett klart urskiljbart självständigt påföljdsalternativ utan det blir fråga om en obestämd mindre skälighetspåföljd där man inte ens strävar till att uppställa och följa fasta beräkningsnormer.

c. Kanske rent formuleringstekniskt har i flera fall *felet* uppskattats till skäligt belopp och prisavdraget har direkt motsvarat felet.⁹² Felet har fått direkt motsvara den objektiva värdenedgången, utan närmare analys. Föremål för uppskattning har på motsvarande sätt kunnat vara värdet av den egendom som saknas,⁹³ reparationskostnaderna o.s.v. Problematiken kommer nära reparationskostnadsfallen. Med tanke på slutresultatet i de konkreta fallen har skrivtekniken sannolikt inte spelat någon roll.

d. Det finns även exempel på fall där domstolen genom en ofta *mångsidig bedömning* försökt fastställa godsets värde i faktiskt skick. Detta har i regel gällt fel som inte kunnat repareras. Värderingen är i praktiken svår. Köpeobjektets värde i faktiskt skick går sällan att slå upp i en prislista. Vilka praktiska metoder har i fallen framkommit?

Ett genomgående drag är att domstolen tagit hänsyn till ett *flertal olika faktorer*. Vilka de varit har berott på såväl *köpeobjektet* som *feltypen*. Försöken att närmare generellt typisera dem är dömda att

⁹¹ Se exemplet i not 86 ovan.

⁹² Se liknande formuleringar om prisavdrag som motsvarar felet t.ex. aktielägenhetsfallen om arealfel i HD t.ex. HD 1973 II 89, HD 1979 II 27, HD 1984 II 108 och motorbåtsfallet HD 1983 II 39.

⁹³ Bristen, såsom i det s.k. renboskapsfallet HD 1982 II 122.

misslyckas. Det beror på de heterogena typerna av köpeobjekt och de minst lika heterogena typerna av fel. Det beror även på den underordnade vikt som fästs vid avdragsberäkningen av såväl parter som domstol i den redovisade argumenteringen. På basis av materialet kan man exemplifiera vissa praktiska värderingsmetoder som utnyttjats och redovisats.

da) Man kan allmänt framhålla att domstolen i mån av möjlighet har strävat att förankra värderingen i jämförelse med andra *motsvarande köpeobjekt*. För vissa typer av köpeobjekt lyckas detta bättre än för andra. Särskilt när det gäller begagnade bilar och bostäder har köpeobjektet jämförts med andra motsvarande objekt. I bilarnas årsmodellsfall har domstolen exempelvis kunnat bestämma avdraget "med beaktande av den enligt årsmodell på andra motsvarande bilar skeende värdenedgången".⁹⁴

Jämförelsen har uppenbarligen skett bl.a. med hjälp av den *marknadsprisstatistik* som regelbundet publiceras i facktidsskrifter och *värderingsmäns utlåtanden* framför allt utlåtanden av varuinspektörer. Likaså har i enstaka bostadsfall uttryckligen skett en jämförelse med andra motsvarande lägenheter eller fastigheter på orten. I denna jämförelse har i regel fastighetsförmedlare såsom sakkunniga i branschen utnyttjats som värderingsmän. Inom vår handelskommarorganisation fungerar ett system med auktoriserade varubesiktningsmän inom flere branscher. Dessa representerar expertis på värderingsfrågor inom respektive bransch. Det har sålunda varit fråga om en strävan till objektiv värdering av det med fel behäftade objektets marknadsvärde.

I praktiken kan olika "objektiva" värderingsmetoder ge mycket olika resultat. Flagrant exempel från den undersökta perioden hittar man om begagnade bilar som köpts på avbetalning. Vid avbetalningsuppgörelsen var bilen enligt värderingsmännen väsentligen mindre värd än vad köparen betalat. I hovrättsmaterialet finns ett flertal fall där köparen p.g.a. den uppenbara obalansen mellan priset och värdet i uppgörelsen yrkat jämkning av priset. Ibland har jämkningen kallats prisavdrag eller återbetalning. Förklaringen till de stora differenserna mellan pris och värde ligger delvis i de olika utgångspunkterna. Den senare värderingen torde bygga på det sannolika pris säljaren får när han säljer bilen vidare. Utmätningssmannens eller andra värderares bedömning synes ofta pessimistisk. Värdet påverkas givetvis även av att bilen varit i bruk en viss tid och utsatts för slitage. Man kan inte heller blunda för de kommersiella vinstintressena i avbetalningsköpets olika försäljningsskeden.

⁹⁴ T.ex. HH N:o 304 04.06.1986 S 1984/1139

Följande fall i vilka köparen yrkade jämkning får tjäna som exempel på betydande differenser mellan köpeskilling och värde i avbetalnings-uppgörelsen.

I KH N:o 2270/86/ 04.02.1987 S 84/439 hade den 9 år gamla lastbilen köpts för 151.800 mk. Köparen avled och arvingarna återlämnade den. Priset var till stora delar obetaldt. Vid avbetalningsuppgörelsen värderade utmätningsmannen bilens värde till 72.000 mk. Differensen jämkades med stöd av AvtL § 36 till 20.000 mk.

I ÖFH S 1983/398 N:o 1492/85 var köpeskillingen för den igen 9 år gamla bilen 20.000 mk och värdet vid uppgörelsen 8.500. Jämkning förrättades inte. I ÖFH S 1983/453 N:o 2748/83 var köpeskillingen 18.546 mk, värdet enligt stadsfiskalens uppgörelse 7.300 mk (jämkades inte, i RR:s utslag talades dock om prisavdrag), KH N:o 1105/84 28.11.1984 S 83/329 köpeskilling 15.000 mk, värde enligt länsmannens avbetalningsuppgörelse 4.000-5.000 mk (jämkades inte).

I VH N:o 854/84 24.5.1984 S 83/378 som uppenbarligen inte gällde avbetalningsuppgörelse, var köpeskillingen 14.000 mk, värdet enligt varubesiktningsmannens värdering 4.800. Köpeskillingen jämkades med stöd av AvtL § 36 till 6.000 mk. I VH N:o 1519/84 04.10.1984 S 84/291 jämkades 8.500 mk till 4.000 mk, vilket motsvarade bilingenjörens värdering.

Problematiken i avbetalningsuppgörelserna har ofta aktualiserats i kkn. I ett utlåtande till Hangö RR⁹⁵ konstaterade nämnden att oskäligheten i uppgörelsen vanligtvis beror på den stora differensen mellan å ena sidan köpeskillingen och å andra sidan värdet vid uppgörelsen. ”Då den begagnade bilens kontantpris p.g.a. olika orsaker väsentligen kan variera i olika avtal och då det vid uppgörelsen uttryckligen är fråga om hävning av ett särskilt avtal, uppnås inte ett skäligt resultat, om inte vid fastställandet av varans värde hänsyn tas till det avtalsenliga kontantpriset”.

I KSL:s bestämmelser om konsumentkrediter och i AvbetL:s bestämmelser från år 1986 har problematiken i viss mån tacklats.⁹⁶ Utgångspunkten vid uppgörelsen skall vara det belopp som säljaren antas få när han på lämpligt sätt säljer varan vidare men även det avtalade kontantpriset, hur varan vårdats och hur länge den varit i köparens besittning.

⁹⁵ Kkn Dnro 87/72/1663 i anledning av ett fall där bilens köpeskilling var 36.500 mk och värdet i uppgörelsen 25.000 mk.

⁹⁶ KSL 7:17 och även AvbetL 3:1, se även RP 88/1985 33 ff.

I prisavdragssituationerna skall man vara uppmärksam på att *utgångspunkterna i värderingen av det avtalsenliga och faktiska värdet skall vara de samma*. I den klassiska avdragsberäkningen bollar man med tre bollar, priset, avtalsenligt värde och faktiskt värde. Ofta motsvarar priset det avtalsenliga värdet men behöver inte göra det. Ovan refererade fall väcker misstanken att värderingsmännens bedömning av det avtalsenliga värdet knappast skulle motsvara priset. Exempelvis ingår säljarens vinst i priset men knappast i det faktiska värdet. Om priset tas som utgångspunkt för köpeobjektets värde i avtalsenligt skick och en pessimistisk värderingsmans värde är grunden för värderingen av objektets värde i faktiskt skick, förverkligas inte prisavdragets ersättningsidé. I det avtalsenliga värdet ingår sålunda säljarens vinst men inte i det faktiska värdet. Ur köparens synvinkel är detta i samband med den klassiska prisavdragsberäkningen visserligen till fördel, ju oförmånligare köp desto högre prisavdrag.⁹⁷

db) Beräkningen av prisavdrag vid *kvantitetsfel* har i allmänhet utgått från *priset*.⁹⁸ Det har i regel fått motsvara det avtalsenliga godsets marknadsvärde. Värdet av den felande kvantiteten har beräknats utgående från priset. Det faktiska köpeobjektets värde har man fått genom en enkel räkneoperation. Metoden är tillämplig vid vissa kvantitetsfel, speciellt de "rena" fallen, där man uttryckligen köper en viss kvantitet t.ex. potatis, grus eller mull och där viss mängd felas eller är totalt värdelös.

När det gäller andra kvantitetsfel kan värderingen vara mera komplicerad. Värdenedgången har inte enbart baserats på en matematisk uträkning, därutöver har *ett flertal olika aspekter* kunnat beaktas. Exempelvis i de s.k. arealfallen har det matematiska värdet⁹⁹ av den felande arealen visserligen tjänat som ram för värderingen men också andra faktorer har påverkat storleken. Sålunda har i flere av arealfallen konstaterats att en lägenhets värde inte enbart styrs av arealen utan även andra omständigheter påverkar värdet såsom t.ex. läge, skick, antalet rum, o.s.v. Det är sålunda tänkbart att värdet av en lägenhet som är 2 m² mindre eller större än avtalat inte motsvarar vad en matematisk

⁹⁷ Se ovan exempelvis not 72.

⁹⁸ I fallena har man regelmässigt utgått från priset vid köptillfället. Se om värdetidpunktens betydelse vid snabb värdestegring mellan köpetillfället och tillträdesdagen ovan kap 6.1. 3.

⁹⁹ Man räknar vanligtvis ut ett m²-pris genom att dividera priset med arealen, t.ex. 240.000 mk:20 m² = 12.000 mk och bestämmer avdraget genom enkel multiplikation 2 m² x 12.000 mk.

arealdifferensberäkning ger vid handen. Liknande argumentering finner man i flere fastighetsfall. Domstolen har kunnat på olika sätt fästa vikt vid huruvida bristen påverkat *bruksändamålet*, t.ex. att arealbristen inte gällt sommarvillafastighetens stranddel, utan "utmarkerna" eller att den inte påverkade bedrivande av näringsverksamheten på tomten, t.ex. inpregnering av trävirke. Domstolen synes ofta ha bedömt bruksändamålet objektivt, enligt normalbruk, i den mening att just den tomten var t.ex. en typisk sommarvillatomt.

Även i andra fall om kvantitetsbrist kan problematiken bli liknande. Detta gäller exempelvis reseförkortningsfallen som inte aktualiserats i materialet från HovR, men nog i kkn:s praxis. Förkortas en 7-dagars sällskapsresa med 1 dag eller en 2-veckors resa med 1 vecka kan man visserligen påstå att en prisreduktion på 1/7 eller 1/2 motsvarar den proportionella bristen, men man kan å andra sidan fråga sig om reduktionen motsvarar den objektiva värdenedgången. I de s.k. Algarve-fallen ställdes frågan på sin spets. En 2-veckors resa förkortades med hälften p.g.a. salmonella och dysenteriepidemier i Algarve.¹⁰⁰ Är det objektiva värdet av den med fel behäftade prestationen, d.v.s. resan som varade 1 vecka, hälften av värdet på en 2-veckors resa eller är det eventuellt marknadspriset för en 1-veckas resa? I dessa fall som är utpräglad konsumenträtt har klart valts en konsumentvänligare värderingsmetod, värdenedgångens betydelse för den enskilda konsumenten.

dc) Vad gäller för övriga fall? Man kan igen framhålla att domstolen strävat att finna ett objektivt värde och härvid mångsidigt beaktat *ett flertal mycket olika faktorer*. Vilka de varit har delvis berott på köpeobjektstypen men givetvis igen på ett avgörande sätt på den utredning som partena presterat i målet. Det säger ännu inte mycket. I praktiken har domstolen, såsom redan framgått, tagit hänsyn till bl.a. värderingsmäns utlåtande. Vid diverse fel i begagnade bilar har domstolen uppenbarligen beaktat bl.a. bilens ålder, hur mycket den varit körd o.s.v. Även det i *kkn rekommenderade* avdragsbeloppet har kunnat beaktas. Domstolen har i enstaka fall *förrättat syn*. Speciellt i underrätterna tror jag att en betydelsefull värderingsmetod som visserligen inte redovisas uttryckligen är *domstolens allmänna kännedom* om prisnivån på orten.

dd) I materialet kan man hitta enstaka exempel på *subjektiva* bedömningar, d.v.s. domstolen har beaktat felets betydelse för den individuella

¹⁰⁰ Se följande punkt dd) och även *HD 1982 II 86* kommenterat av t.ex. *Sisula-Tulokas* DL 1986 512 ff.

köparen. Den subjektiva bedömningen har dock i regel tjänat som en ersättningsbegränsande faktor. Domstolen konstaterade t.ex. i det s.k. "stockhusfallet" där huset inte var av stock att köparen inte vid köpetillfället fäst vikt vid husets väggkonstruktion och på liknande sätt då huset visade sig vara äldre än uppgivet, att köparen inte fäst vikt vid husets ålder, varför dessa faktorer uppenbarligen varit irrelevanta för köparen.

I konsumentklagonämndens praxis fanns bra exempel på skillnaderna i den subjektiva och objektiva värderingsmetoden.¹⁰¹ I de s.k. Algarvefallen hade 2-veckors resorna till Algarve förkortats med hälften p.g.a. salmonella- och dysenteriepidemifara på orten. Skulle prisavdraget motsvara hälften av den avtalade resans pris eller skillnaden mellan marknadsprisen på 2- och 1-veckas resor till Algarve?

Sällskapsresornas resemål är oftast sydliga länder, långt borta från Nordens kalla vinter. Själva flygresan till och från resemålet utgör för arrangören den största kostnadsposten, c. 60-70 % av resans pris.¹⁰² Detta reflekteras i resepriserna, 2-veckors resor är i proportion betydligt billigare än 1-veckas resa till samma resemål. I det aktuella fallet kostade två veckors resor beroende på hotellets standard, t.ex. 1995 mk, 2085 mk, 2155 mk, 2245 mk, o.s.v. medan motsvarande en veckas resa kostade 1485 mk, 1595 mk, 1635 mk, 1695 mk o.s.v. Då kn rekommenderade att hälften av resepriset skulle återbetalas såsom prisavdrag innebar det att resenärerna kom att betala betydligt mindre för sina resor, än om de från början köpt 7-dagars resor.¹⁰³ I samtliga fall fanns allmänt tillämpade marknadspris såväl för 1-veckas som 2-veckors resor, de avtalsenliga och felaktiga prestationerna var alltså taxerade och kunde utan svårighet ha tagits som grund vid bestämmande av prisnedsättningens storlek.¹⁰⁴

Enligt det beräkningssätt knn följde bestämdes prisnedsättningen direkt i förhållande till förkortningens längd; då resan förkortats med hälften skulle prisavdraget motsvara hälften av resans pris. Arrangören såg saken så, att prisnedsättningen skulle utgöra prisskillnaden mellan 2-veckors sällskapsresa och 1-veckas resa. Det råder klar konflikt

¹⁰¹ Kap 3. III. 2.

¹⁰² Enligt Finnairs inläga till RR i DC 10-fallet, *HD 1985 II 86*, S 82/1946 § 598, 13.12.1982. *Koskelo* 443, framhåller att det inte är ovanligt att flygkostnaderna uppgår till 2/3 av resans pris.

¹⁰³ Jämför skillnaderna 997 mk, 1485 mk, 1043 mk, 1595 mk o.s.v.

¹⁰⁴ Detta beräkningssätt, som skulle ha lett till mindre ersättningar, rekommenderades av en avvikande sektionsledamot. Motsvarande ersättningsbelopp hade erbjudits av researrangören före handläggningen i knn, men ersättningen hade enligt anbudet endast kunnat utnyttjas i samband med bokandet av ny resa.

mellan de båda beräkningssätten eller, om man så vill, mellan köparens och säljarens synvinklar.¹⁰⁵

Det är lätt att finna argument till stöd för vardera beräkningssätten. Men före man börjar argumentera för och emot är det skäl att fastställa vissa gemensamma utgångspunkter.

I den reserättsliga doktrinen, lagstiftningsförslagen och i rättspraxis omfattas numera allmänt uppfattningen att det är resans *totala värde* som är utgångspunkten vid beräklandet av prisnedsättningens storlek, inte värdet av den felaktiga delprestationen.¹⁰⁶ Det är hela sällskapsresans pris, t.ex. 2.400 mk från vilken prisnedsättningen beräknas, inte kostnaderna för t.ex. det undermåliga hotellrummet 500 mk. Vidare är man i princip överens om att prisnedsättningen sker i förhållande till värderelationen mellan den avtalade och den faktiska resan.¹⁰⁷ Resans värde, eller om man så vill rekreationsvärde, anses i normalfall motsvaras av resans pris.¹⁰⁸ Det betyder att två av komponenterna i den traditionella prisnedsättningsanalogin är klara, den avtalsenliga prestationens värde och den avtalade prestationens pris. Problemen hopar sig kring fastställandet av den faktiska prestationens värde.

Som *stöd* för det schematiska beräkningssättet att direkt bestämma avdragets storlek i förhållande till förkortningens längd kan man anföra att metoden är fast etablerad praxis.¹⁰⁹ Menar man att beräkningssättet i vissa fall leder till fel resultat är argumentet givetvis dåligt. Däremot är det ostridigt att beräkningssättet är enkelt att använda och fyller kraven på jämlik behandling och förutsebarhet. Men håller man fortfarande fast vid att det kan leda till fel resultat är inte heller detta ett hållbart resonemang. Det krävs andra typer av argument. Dem kan man kanske finna i de nordiska förarbetena till konsumenttjänstlagstiftningen där felets betydelse för konsumenten starkt betonats.

I den svenska lagen om konsumenttjänster § 22¹¹⁰ anges som första beräkningsgrund att prisavdraget skall motsvara vad det kostar för konsumenten att få felet avhjälpt. Om prisavdraget som beräknats på detta sätt blir oskäligt i förhållande till den betydelse som felet har för konsumenten, "skall prisavdraget i stället svara mot felets betydelse för konsumenten". Huvudregeln är alltså ett objektivet beräkningssätt där prisavdraget motsvarar reparationskostnaderna. Det subjektiva beräkningssättet, som baserar sig på felets betydelse för konsu-

¹⁰⁵ Se ovan kap. 3. III. 2.

¹⁰⁶ Se t.ex. *Steneby* 186 och hänvisningarna i not 31, även *Koskelo* 449, *Bartl* 41 f, *Müller* 112 och speciellt hänvisningarna i not 128, NOU 1980:24 s. 23, kap. 3 § 3, Nek 1985:4 251, norska allmänna resevillkoren punkt 14 citerade i Nek 1985:4 251, *HD 1982 II 64*, kkn:s praxis ovan och i t.ex. *Sisula-Tulokas* 334 ff.

¹⁰⁷ Se t.ex. Nek 1985:6 251, *Koskelo* 449, *Müller* 113 ff, *Steneby* 188 f.

¹⁰⁸ Rekreationsvärdet är ett ganska svårbestämbart begrepp. Se speciellt *Steneby* 183 ff. och t.ex. *Koskelo* 19, *Müller* 113 f.

¹⁰⁹ Se ovan kap 3. III. 2.

¹¹⁰ Konsumenttjänstlag SFS 1985:716.

menten, kommer in som en metod för att begränsa oskäligen reparationskostnader. Det norska förslaget från år 1979 motsvarar på denna punkt i huvudsak det svenska.¹¹¹ I det finska förslaget till konsumenttjänstlag från 1982 är utgångspunkten skäligen reparationskostnader.¹¹² Om det inte är fråga om fel som går att avhjälpa genom reparation skall prisnedsättningens storlek bestämmas enligt felets betydelse för konsumenten. Denna metod skulle, såsom i den svenska lagen, även kunna tillämpas för att begränsa oskäligen reparationskostnader. Men i motiven anges även andra beräkningssätt. Ibland kan tjänstens värde-
änkning vara en ändamålsenlig utgångspunkt: prisnedsättningen bestäms så att det nedsatta priset motsvarar värdet av den tjänst konsumenten faktiskt erhållit enligt en skäligen debitering. Denna värdebaserade metod följer i viss utsträckning köprättens traditionella uppfattning men ger avkall på bibehållandet av avtalad värderelation som kan ha betydelse vid speciellt förmånliga och oförmånliga köp. Samma metod framhålls i konsumenttjänstförslaget från år 1988 som starkt betonar felets betydelse för konsumenten även då felet inte kan mätas objektivt i ekonomisk värdenedgång.¹¹³

I den samnordiska utredningen om konsumentskydd vid sällskapsresor¹¹⁴ dryftas ingående frågan om beräkning av prisnedsättning. Som en övergripande synpunkt framhålls kontraktsbrottets inverkan på resans rekreativvärde. Den rimliga utgångspunkten är enligt utredningen en subjektiv bedömning, man försöker utröna *felets betydelse för den resenär* som drabbas av felet. Det som är typiskt för den enskilda resenärens situation bör beaktas, däremot bör inte hänsyn tas till helt "udda" krav och alldeles speciella önskemål.

Felets betydelse för resenären, "- d.v.s. det utbyte denna fått av resan -"¹¹⁵ är som formulering behändig, men ger i sig inte mycket konkret vägledning. Håller man fast vid detta subjektiva beräkningssätt torde det medföra att individuella drag får stor betydelse. Skillnaden till det traditionella prisavdraget och skadeståndsberäkningen accentueras.¹¹⁶

Pauliine Koskelo¹¹⁷ har försökt konkretisera frasen "felets betydelse för resenären". Hon framhåller att reseavkortningen innebär att rekreativmöjligheterna delvis bortfaller och att rekreativvärdet minskar. Enligt Koskelo är det därför konsekvent att prisavdraget beräknas proportionellt i förhållande till den "bortfallna" effektiva vistelsetiden. Vistelsetiden motsvarar alltså direkt resenärens utbyte av resan. Det är enligt Koskelo irrelevant att researrangörens kostnader kanske är oförändrade.

¹¹¹ NOU 1979:43 § 3-11. Vid förvaringstjänster där reparationskostnaderna knappast är möjliga utgångspunkter skall prisavdraget enligt § 22 alltid svara mot felets betydelse för konsumenten.

¹¹² Kom bet 1982:50 176 f

¹¹³ Olj 9/1988 203

¹¹⁴ Nek 1985:4 250 ff

¹¹⁵ Nek 1985:4 252.

¹¹⁶ *Sisula-Tulokas* 246 ff.

¹¹⁷ *Koskelo* 453.

Vill man *argumentera mot* kkn:s linje bör man först fråga om det alltid är rätt att vid prisavdrag ha som utgångspunkt felets betydelse för konsumenten? Motsvarar detta prisavdragets grundidé om en proportionell ersättning för objektiv värdesänkning, ett sätt att återställa avtalsbalansen mellan prestationerna? Återställandet skall i princip inte ske till förmån för nångöndera parten. Detta torde ha sin förankring i att nedsättningen sker oberoende av skadeorsaken.

Tanken att ingendera parten skall favoriseras vid beräkningen av prisnedsättningens storlek kan stå i konflikt med regeln att ta felets betydelse för resenären som utgångspunkt vid beräkningen. Konflikten har observerats exempelvis i den nordiska utredningen om sällskapsresor,¹¹⁸ trots att felets betydelse för resenären där genomgående understrukits. Enligt utredningen bör *skäligh jämkning* av regeln göras i vissa fall, exempelvis då det är fråga om en resa till ett mycket avlägset rese-mål och flygkostnaderna utgör en osedvanligt stor del av resans pris.¹¹⁹ I betänkandet har man dock sett detta som en fråga om en jämkning av en huvudregel som visat sig leda till oskäligt resultat. Huvudregeln är fortfarande att nedsättningen skall ske direkt i förhållande till förkortningens längd.

Man kan även framföra vissa krassa ändamålsenlighetssynpunkter i relation till det konkreta Algarve-fallet. Reseförkortningen skedde p.g.a. uppenbar salmonella- och dysenteriepidemifara i Algarve. Vid prisavdrag skall traditionellt inte hänsyn tas till felorsaken.¹²⁰

Reseförkortningen skedde i hög grad i resenärernas intresse, de var utsatta för konkreta hälsorisker. När det finns uppenbar hälsofara, risk för krigs- och terrorhandlingar, naturkatastrofer o.s.v. bör omorganisering av resor kunna ske så smidigt och snabbt som möjligt. Om man vid den här typen av situationer driver på en för researrangören dyr ersättningsuppgörelse kan det ha negativa konsekvenser för hans initiativvilja till omorganisering av resor. Det kan ur arrangörens synpunkt vara klokare att förbli passiv och påta sig risken att vissa skadefall eventuellt inträffar, än att omorganisera resorna vilket oftast medför extra kostnader och arbete samt därutöver skyldighet att erlagga ett prisavdrag vars storlek beräknas utgående från en speciell tolkning av "felets betydelse för resenären".

Om man vid reseförkortningar utgår från felets betydelse för resenä-

¹¹⁸ Nek 1985:4 309 f.

¹¹⁹ Se även de liknande tankegångarna i det norska förslaget till lag om reseavtal, NOU 1980:24 kap 3 § 3 och specialmotiveringen till den svenska resegarantilagen för vilken *Steneby* 221 utförligt redogjort.

¹²⁰ I det norska utkastet till lag om resekontrakt undantas från felbegreppet förstörelse av resan som beror på oroligheter, krig eller krigsliknande händelser. NOU 1980:24 kap 3 § 1. Jämf dock punkt 12 i de norska resevillkoren från år 1982 återgivna t.ex. i Nek 1985:4 360 f.

ren och mäter det minskade rekreativsvärdet direkt i förkortningens längd kommer man i Algarve-liknande fall till samma resultat som kkn; när resan förkortas med hälften, skall prisnedsättningen utgöra hälften av den avtalade resans pris.

e. Domstolen har vid värderingen kunnat beakta köpeobjektets hypotetiska eller reella *återförsäljningsvärde*,¹²¹ d.v.s. det pris köparen fått eller skulle få vid försäljning av objektet. Metoden kunde ha hänförts till föregående punkt d, men har fått bilda en egen p.g.a. att den är fastare till sina konturer. I fallen har domstolen exempelvis kunnat beakta det pris köparen fått då han i sin tur sålt vidare traktorn, silverpjäserna, lägenheten eller fastigheten o.s.v.¹²² och utdömt ett avdrag som motsvarat differensen mellan båda prisen.

Återförsäljningsvärdet har ofta uppgivits som grund för att inte bevilja prisavdrag. Domstolen har exempelvis konstaterat att efter bilreparationen kvarstod endast ett obehagligt ljud "vilket inte i nämnvärd grad ens påverkat återförsäljningsvärdet" eller att köparen efter tre år sålt den ena av två fastigheter för ett 70.000 mk högre pris än den sammanlagda köpeskillingen.

I vissa enskilda fall har värderingen baserats på *återanskaffningsvärdet*, t.ex. priset för en lika gammal "Wickström inombordare".

Det finns vissa *risker* i att låta återförsäljningsvärdet motsvara det faktiska värdet vid köpetillfället. I princip bör man vara uppmärksam på värdetidpunkten och eventuella värdeförändringar. Under förutsättning att prisutvecklingen varit stabil och det inte förflutit längre tid mellan köpen torde detta dock inte spela någon större roll i praktiken. Men t.ex. i bostadsfallen med snabb värdestegring kommer snedvridningen kanske klarast fram, avdrag skulle, under den period materialet täcker, knappast någonsin utgå.¹²³ En annan synpunkt som bör uppmärksammas är att återförsäljningsvärdet som mätare av godsets värde kan förta den traditionella relativa prisavdragsaspekten. Om man beräknar det eventuella prisavdraget genom att direkt jämföra återförsäljningsvärdet med priset och ger ersättning för eventuell differens, såsom vanligtvis gjorts, kan köparen som gjort ett gott köp bli helt utan avdrag medan en köpare som gjort ett dumt köp får ersättning. Vid det

¹²¹ Se under punkt 4 om värdetidpunktens betydelse.

¹²² I fallet om kon Misella som skulle vara dräktig men inte var det, utgjorde prisavdraget skillnaden mellan inköpspriset och det pris K fick när han sålde Misella för slakt, VH 994/85 5.6.1986 S 84/300. Se kap 7. II. 11. b.

¹²³ Den nyaste prisutvecklingen med sjunkande priser leder till annat resultat.

traditionella avdraget bör värderingsnormerna för de olika värdena vara de samma.

f. I materialet har också ingått vissa speciella fall i vilka köpeobjektet p.g.a. fel visserligen till den delen varit mindre värt än enligt avtalet, men har å andra sidan p.g.a. avvikelser från det avtalade samtidigt till andra delar varit mera värt, varför *hela köpeobjektet* ingalunda varit mindre värt. T.ex. i ett fall som gällde en ny aktielägenhet var vissa byggnadstekniska lösningar billigare än vad förutsatts i avtalet,¹²⁴ medan andra var dyrare. Skillnaden ansågs inte påverka köpeskillingen, prisavdrag utdömdes inte.

g. Under rubriken prisavdrag har ibland även ersatts *närliggande skador* som inte har mycket att göra med den objektiva värdenedgången, såsom exempelvis att företagsverksamheten försvårats då säljaren fört med sig dokumentationen till adb-programmen och särskilt i bostadsfallen att boendekomforten varit nedsatt före och under reparationsarbetena.¹²⁵ I ett speciellt fall motsvarade det utdömda avdraget direkt differensen mellan köpeskillingen och det belopp köparen p.g.a. felet efter process i England dömts att betala åt sin köpare. Prisavdraget kom sålunda att inkludera bl.a. processkostnader i England och mäklararvoden. I ett annat fall, Rene's Muscle Studio, utdömdes prisavdrag för skador p.g.a. dröjsmål. Dessa skadetyper hör inte hemma under prisavdrag. Det finns även några fall i vilka fastighetsförmedlaren tillsammans med säljaren blivit skyldiga att betala prisavdrag.

3. Vilken beräkningsmetod används, är det den relativa?

Det traditionella prisavdragets beräkningsmetod att jämföra godsets värde i avtalat och faktiskt skick och nedsätta priset i samma proportion är en arbetsdryg metod. Det är enklare att direkt ersätta en värdeminskning när sådan går att påvisa. Detta kräver dock ofta komplicerade värderingar. Ännu enklare är att ersätta reparationskostnader och andra fasta poster genom att direkt subtrahera dem från priset. Att

¹²⁴ Felen var otvetydiga, gällde bl.a. väggpanelen i klädrummet, KH N:o 999/84 05.12.1984 S 83/370.

¹²⁵ Se t.ex. RH 1799/86 28.01.1987 S 86/195 jämför t.ex. ÅH 220384-N:o 316 1983 S 26 Pii 147 § där utöver prisavdrag utdömdes skadestånd för den nedsatta boendekomforten.

direkt ersätta värdeminskningen, eller ännu enklare olika typer av kostnader, har i doktrinen kallats för den direkta metoden.¹²⁶ Men den grundläggande filosofin i prisavdragets relativa värdeersättning är dock helt annan än i denna direkta metod. Detta ger anledning att fråga vilken metod som tillämpats i praxis, är det någon av de direkta metoderna eller är det den relativa metoden?

För att kunna besvara frågan borde beräkningsmetoden i fallen vara klart redovisad. Så är inte fallet. Beräkningen ägnas ett underordnat intresse. *Hillert* framhåller att han efter studium av ett stort antal svenska hovrätts- och HD-fall om fel i fastighet har *intrycket* av att domstolarna gått direkt på reparationskostnader. Han ser det som intressant att domstolarna inte i något fall tycks ha funnit sig behöva ta ställning till principfrågan om den metoden kan användas.¹²⁷ En genomgång av finska fall ger anledning till liknande reflektioner. Metoderna är inte redovisade. Svaret på den uppställda frågan blir osäkert. Man får "intryck", men ingen visshet.

För att frågan om metodval överhuvudtaget skall vara värd att ställa, skall valet ha praktiska konsekvenser. Visserligen står de direkta metoderna i princip i strid med prisavdragets proportionalitetsaspekt men i praktiken behöver inte metoderna leda till olika resultat. Under förutsättning att priset motsvarar värdet och kostnaderna den objektiva värdenedgången (vid tidpunkten för avlämnandet), ger den direkta värdenedgångsersättningen en lika stor ersättning som den relativa metoden.¹²⁸ Man kan alltså påstå att skillnaden mellan metoderna i många fall saknar praktisk betydelse. Men man skall inte förbise begränsningen "i många fall". Det finns också i praktiken och inte bara i *Alméns* räkneexempel situationer där metoderna leder till olika resultat. Det finns situationer där balansen mellan värde i avtalat och faktiskt skick inte motsvarar förhållandet mellan t.ex. priset och reparationskostnaderna direkt subtraherade från priset, p.g.a. att köparen exempelvis betalat ett överpris. En intressant fråga är därför i vilken mån den klassiska relativa metoden finns representerad i hovrättsmaterialet?

Ett uttömmande svar på frågan är närmast omöjligt att ge. Genom att det relativa inslaget i prisavdragsberäkningen inte alltid spelar någon faktisk roll utan slutresultatet kan vara detsamma oberoende av beräkningsmetoden, är det inte enkelt att besvara frågan i vilken mån det *relativa momentet* beaktats i dessa domar och i de bakomliggande

¹²⁶ Se t.ex. *Christensen* 56 ff och *Hillerts* 286 ff.

¹²⁷ *Hillert* 287

¹²⁸ Se exemplen ovan t.ex. I. 2.

yrkandena. Detta gäller inte endast den stora grupp fall i vilka prisavdraget motsvarat reparationskostnaderna utan även de fall i vilka domstolen utdömt skäligt avdrag eller avdraget uppskattats till ett visst belopp. Det tillgängliga materialet ger inte underlag för annat än spekulationer. Det är bara vissa grova riktlinjer man kan dra upp med säker hand. På basis av materialet kan man dock klart slå fast att relativa värdejämförelseberäkningar i argumentationen varken är framträdande eller centrala.

När den relativa metoden uttryckligen tillämpats har det i regel varit fråga om *kvantitetsfel*. Då blir den naturlig och enkel att tillämpa, speciellt i de "rena" fallen som gäller mängdvaror för vilka värdeutvecklingen av avtalsenligt och bristfälligt gods varit oförändrad.¹²⁹ Metoden överensstämmer här med det sannolika sättet för beräkning av skadestånd. Kvantitetsproblematiken har ofta framträtt i mer komplicerad form såsom i arealbristfallen där svårigheterna centreras till värderingen. När värdet av den felande arealen beräknats direkt i proportion till bristen förverkligas visserligen proportionaliteten¹³⁰ men den är endast den ena sidan av avdragsberäkningens särprägel. Vid sidan av den besvärliga proportionalitetsberäkningen vållar själva värderingen problem. Minskningen eller bristen behöver inte direkt motsvara värdesänkningen.¹³¹

Vid *kvalitetsfel* är det svårt att finna klara exempel på den klassiska relativa metoden. Det betyder inte att sådana överhuvudtaget inte skulle finnas i materialet, utan endast att metoden inte förts fram tydligt, i sin markantaste form. Det ställs många krav på ett bra exempel på den relativa metoden. Det förutsätter utpräglade situationer med snabba prisförändringar, eller med bra eller dåliga köp, vidare klara bedömningar av de olika värdena och framför allt mycket väl utarbetade domsmotiveringar. Det är något enklare att finna exempel på fall där metoden inte tillämpats även om den ytligt bedömt kunde ha varit tillämplig, än på situationer där den uttryckligen tillämpats.

Här insmyger sig misstanken att det för mig vid materialgenomgången varit intressantare att leta efter, och sålunda också finna, exempel som stöder min

¹²⁹ Detta har t.ex. förverkligats när grustäkten inte innehöll avtalad mängd grus, VH 2010/86 24.2.1987 S 85/563, jämför det motsvarande mullhögsfallet, ÖFH S 84/525 N:o 871 7.5.1987.

¹³⁰ I fallen har man regelmässigt utgått från priset vid köpet. Se om värderingstidpunktens betydelse vid snabb värdestegring mellan köpetillfället och tillträdesdagen ovan I. 3.

¹³¹ Se ovan under punkt 2.

ursprungliga hypotes om att beräkningsmetoden är alltför komplicerad för att fungera i praktiken, än att hitta belägg på det motsatta. Den befarade blindhet har dock varit omedveten. Jag har målmedvetet strävat att finna traditionella beräkningsfall. Det har dock inte varit enkelt vilket delvis berott på att såväl parterna som domstolen ägnar beräkningsmetoderna ett underordnat intresse i den redovisade argumenteringen i jämförelse med den uppmärksamhet som ägnas ansvarsförutsättningarna.

Det är möjligt att domstolen gjort en beräkningskontroll med hjälp av den traditionella avdragsberäkningsanalogin vilket givetvis inte framgår i domarna. Detta kunde exempelvis gälla följande fall.

A hade för 662.000 mk köpt en fastighet som visade sig ha diverse fel, vilka bl.a. gällde brunnarna och uppgifterna om byggnadsrätt. Han yrkar prisavdrag 212.000 mk. I målet framgår med hjäp av sakkunnigvittnen att fastighetens sannolika värde varit lägre än det betalda priset. A har med andra ord betalat ett *överpris*.

I det med omsorg utarbetade utslaget konstaterade UR bl.a. ”med stöd av sakkunnigvärderingar och annan bevisning samt kännedom om lokala förhållanden att fastighetens pris varit c. 10-15 % högre än skäligt gängse pris på orten. Denna avvikelse är dock inte så stor att den skulle berättiga till jämkning med stöd av AvtL § 36.”¹³² Bristerna i uppgifterna om byggnadsrätten var ”så väsentliga omständigheter att köparens vetskap om dem skulle ha påverkat slutresultatet av köpet. UR uppskattar förmånens värde till 20.000 mk.” Såväl säljaren som fastighetsförmedlaren blev ansvarig för detta prisavdrag.

HovR ansåg att säljaren och fastighetsförmedlaren därutöver skulle ansvara för förbättringskostnader av brunn och avlopp 15.000 mk. Ersättningen, 35.000 mk, utgjorde för säljarens del prisavdrag och för fastighetsförmedlarens del skadestånd.¹³³

Fallet gick vidare till HD, *HD 1988:64*. Ersättningen för förbättringskostnaderna av brunnarna ogillades p.g.a. att felen uppstått först efter köpslutet.¹³⁴ För den minskade byggnadsrätten utdömdes såsom i HR 20.000 marks ersättning för vilken fastighetsförmedlaren och säljaren skulle vara solidariskt ansvariga, fastighetsförmedlaren såsom skadestånd och säljaren såsom prisavdrag.¹³⁵

¹³² I den förkortade versionen av Vanda häradsrätts utdrag som finns i årsboken framgår bl.a. inte denna del av UR:s motiveringar.

¹³³ HH N:o 723 05.11.1986 S 1985/150

¹³⁴ Se ovan I.33.

¹³⁵ Se om fallet även ovan t.ex. kap 5. II. 22. A. vid not 40.

I HR:s mångsidiga motivering framgår alla de nödvändiga beståndsdelarna för en traditionell avdragsberäkning. Denna skulle i HR, där värdenedgången uppskattades till 20.000 mk, ha blivit följande:

$$\frac{\text{pris}}{x} = \frac{\text{värde i avt skick}}{\text{” ” fakt ”}} \quad \frac{662.000}{x} = \frac{575.000}{555.000} \quad \text{pa} = \text{c. } 23.170$$

Relativiteten leder till differens, värdenedgången är procentuellt större när värdet är lägre. På grund av den obetydliga värdenedgången (20.000 mk) blir de praktiska skillnaderna i detta fall inte dramatiska. Räknar man, såsom HovR, att utöver förmånen också förbättringskostnaderna motsvarar värdenedgången, blir prisavdraget enligt den relativa metoden 39.720 mk, i stället för 35.000 mk, vilket givit köparen viss kompensation för den oförmånliga köpeskillingen.

Man kan även finna exempel där det uttryckligen framgår att det varit fråga om speciellt förmånliga köp.

A har köpt en fastighet för 280.000 mk vars värde enligt vittnen uppgått till c. 320.000 – 360.000 mk. Byggnaden var behäftad med diverse fel och A yrkade 22.000 mk i prisavdrag.

HovR utdömde 15.000 mk i prisavdrag med motivering att ”Vid bestämmande av avdragets storlek har beaktats att K fått köpa fastigheten till ett pris som understiger gängse värde ...”

I fallet framgår inte klart vad yrkandet baserar sig på. P.g.a. feltypen är det sannolikt fråga om reparationskostnader. Beaktar man dem som sådana skulle det traditionella beräkningssättet ge 18.200 mk, d.v.s mindre än reparationskostnaderna, men något mer än det av HovR utdömda. HovR:s 15.000 mk torde även ha påverkats av att domstolen konstaterat att köparen själv upptäckt att huset inte var väl byggt.¹³⁶

Fallen får stå som exempel på det flere gånger upprepade konstaterandet att vid köp där priset avviker från gängse värde och vid prisivväxlingar ger den relativa metoden ett annat resultat än de enkla metoderna.

4. Värdetidpunkten

Genom den nya köplagen har värdetidpunkten hos oss fixerats till tidpunkten för avlämnandet. I praxis diskuteras tidpunkten för värde-

¹³⁶ VH N:o 1850/86 S 85/489 5.2.1987

ringen i ytterst få fall. Tidsaspekten har i allmänhet en undanskymd roll. Den har kunnat vara föremål för viss diskussion i samband med frågan om tidpunkten för felets uppkomst¹³⁷ och i samband med reklamation¹³⁸, men vid värderingen har den aktualiserats endast i exceptionella undantag. Förklaringen till detta ligger till en del i att processen igångsatts tämligen snabbt efter köpslutet och parterna har sålunda inte fäst vikt vid värdeutvecklingen. Prisförändringsaspekterna har endast i undantagsfall tillmätts betydelse, även på områden – såsom bostadsmarknaden och tjänstesektorn, speciellt reparationssidan – där den kan ha väsentlig effekt på avdragsberäkningen.

Ger man sig ut för att leta efter fall där värdetidpunkten berörts finner man givetvis omnämmanden. Men diskussionen om värdetidpunkten har inte varit central. Det finns dock fall där domstolen t.ex. konstaterat uttryckligen att bilens *värde vid köpet* uppskattas till ett visst belopp.¹³⁹

Då eventuellt prisavdrag baseras på det pris köparen fått vid *återförsäljning* kan man i teorin ifrågasätta om värdetidpunkten varit den rätta, men i domstolsmaterialet har jag inte hittat fall där detta uppenbart synes ha inverkat på resultatet. Det innebär givetvis inte att sådana inte skulle vara möjliga. När återförsäljningsvärdet, d.v.s. det pris köparen fått då han sålt objektet vidare, angivits som grund för att inte utdöma prisavdrag, har återförsäljningsvärdet klart överstigit det ursprungliga priset. De båda priserna har jämförts. Återförsäljningsvärdet har fått vara ett indicium på att det faktiska värdet vid köpet i varje fall motsvarat priset. Vid snabb värdestegring, såsom för bostäder under den aktuella perioden, kan man givetvis ifrågasätta om detta följer den traditionella modellen för beräkning. Den bygger på förhållandet mellan avtalat och faktiskt värde vid överlåtelsen. Beräkningssättet kan leda till en snedvridning såväl vid förmånliga och oförmånliga köp som sannolikt även vid snabba värdeväxlingar.

Värdetidpunkten vid prisavdrag har aktualiserats i vissa fall som gällt *temporär värdenedgång*. Felet, t.ex. mögelsvampangreppen eller de höga formaldehydhalterna i aktielägenheterna eller att husets telefonledningsnät varit fullbelastat eller diverse fel i nya och begagnade bilar o.s.v., har avhjälpits. I samtliga fall, med ett undantag,¹⁴⁰ har avdragsyrkandena

¹³⁷ Se ovan under punkt I. 33. fallet *HD 1988:64* där HD konstaterade att felen uppstått först efter köpslutet, varför de inte skulle ersättas, se vidare vissa enstaka fall ovan kap 4. III. D.

¹³⁸ Se ovan kap 5. V.

¹³⁹ T.ex. VH N:o 2668/85 20.02.1986 S 85/148

¹⁴⁰ Telefonfallet HH N:o 1129 24.03.1982 S 1980/64 i vilket beviljades 1.000 marks prisavdrag, refererat ovan kap 5. I. 21.

förkastats. Hovrätten har exempelvis uttryckligen kunnat konstatera att ”lägenhetens värde p.g.a. mögelfenomenet har kunnat minska. Då lägenheten dock ... reparerats och försatts i beboeligt skick har K inte rätt att få prisavdrag”.¹⁴¹ Däremot har köparen kunnat få skadestånd för t.ex. förstörd säng och madrass, tvättråknings, läkarkostnader, extra städkostnader o.s.v.¹⁴² För fel som inte kunnat avhjälpas kvarstår givetvis rätten till prisavdrag.

I det svenska fallet *NJA 1988 s 3* var situationen och utgången långt densamma som i de finska hovrättsfallen. Säljaren hade reparerat felen och givit 10 års garanti. Avdragsyrkandet var dock längre drivet. Köparen menade att fastigheten p.g.a. de senare avhjälpna mögelskadorna fått *dåligt rykte som påverkade marknadsvärdet*. Han krävde prisavdrag för att marknadsvärdet sjunkit i vart fall med 60.000 kr.

TR konstaterade att det var fråga om en tillfällig värdeminskning som inte berättigade till avdrag.

HovR fann att värdeminskningsspåstandet vann stöd av utredningarna i målet varför det yrkade avdraget på 60.000 kr bifölls.

HD anförde bl.a. ”För den händelse byggfelen i de nu ifrågavarande fastigheterna inte hade avhjälpits av säljaren skulle köparna fordra prisavdrag på grund av felen. Det kan mot bakgrunden av det förut sagda inte med tillräcklig grad av säkerhet fastslås att prisavdragen i sådant fall skulle ha gett köparna kompensation utöver kostnaderna för de utförda reparationerna. Med hänsyn härtill kan köparna inte anses ha visat att de har rätt till prisavdrag sedan bolaget reparerat fastigheterna. Deras talan kan därför inte vinna bifall”.

En ledamot var skiljaktig i fråga om motiveringen och anförde bl.a. att det i hög grad var ovisst om nedgången i försäljningsvärdet p.g.a. mögelbildningen kommer att bestå.

5. Finns det andra faktorer som påverkar prisavdragets storlek?

Ovan har framgått att beräkningsmetoderna i praxis ingalunda är exakta och följer inte strikt den klassiska metoden för beräkning av proportionell objektiv värdenedgång. Beräkningssättet synes ha ägnats underordnat intresse av såväl parterna som domstolen. Att försöka

¹⁴¹ ÅH 310185-N:o 90 1983 S 148 Tre V 402 §

¹⁴² Se t.ex. ÅH 201185-N:o 1083 1985 S 17 Rau 204 §, i vilket RR utdömde 40.000 mk i prisavdrag och ÅH 310185-N:o 90 1983 S 148 Tre V 402 §.

rekonstruera hur domstolen exempelvis funnit det skäliga avdraget, innehåller ofta moment av spekulaton. I det följande då jag försöker besvara frågan om andra faktorer kan tänkas påverka avdragets storlek blir spekulationsmomentet mer påfallande. Framställningen baserar sig på enstaka fall i vilka domsmotiveringen ger grund för vissa påståenden. Detta ger inte underlag för generaliseringar.

Faktorer som synes påverka *prisavdraget sänkande*, visserligen med det väsentliga förbehållet i enstaka fall, är att köparen förfarit försumligt i något avseende, t.ex. underlåtit sin undersökningsplikt, givit bristande direktiv åt parkettläggaren¹⁴³, försummat att ge säljaren avhjälpningsrätt, eller försummat att reklamera.¹⁴⁴ Här har domstolen direkt jämkat eller nedsatt avdraget och inte gått via konstruktionen att tillmäta endast en del av felet rättslig relevans. Ibland har köpeobjektets förmånliga pris haft samma effekt. I udda fall har den omständighet att köparen inte t.ex. fäst särskild vikt vid väggkonstruktionen eller husets ålder, tagits som belägg för att dessa saknat betydelse för honom. Felets subjektiva betydelselöshet har sålunda fått nedsättande effekt.

Faktorer som har påverkat *prisavdraget förhöjande* i jämförelse med den traditionella beräkningsmodellen är att i avdraget inkluderats poster som egentligen hör hemma under skadeståndet, såsom att felet t.ex. lett till olika typer av förfång och olägenhet,¹⁴⁵ nedsatt boendekomfort¹⁴⁶ eller att verksamheten försvårats.¹⁴⁷ Jag har däremot inte, utom i undantagsfall, fått klart belägg för att exempelvis säljarens kännedom om felet generellt sett skulle ha lett till ett större prisavdrag än vid förborgat fel. Denna typ av korrelation går inte att tillförlitligt påvisa med det i undersökningen tillgängliga redovisade materialet. I vissa undantagsfall har felets subjektiva betydelse kunnat få förhöjande verkan.¹⁴⁸

¹⁴³ T.ex. ÅH 030484-N:o 382 1983 S 188 Tku VI 986 §

¹⁴⁴ Se närmare ovan kap 5. V. om reklamation och avhjälpning.

¹⁴⁵ T.ex. i fallen om byggmaterial & huselement.

¹⁴⁶ Aktielägenhets- och fastighetsfallen

¹⁴⁷ Företagsfallen

¹⁴⁸ Bostadsfallen

III. SAMMANFATTNING

Sammanfattande måste man, på liknande sätt som för ansvarsförutsättningarnas del, konstatera att den klassiska Almén-köplagen-teorin och praxis befinner sig långt från varandra. Någonstans mellan dessa hittar man vissa nyare lagstiftningsförslag, speciellt från konsumenträttens område. Har man praxis såsom utgångspunkt och tar sig friheten att långt förenkla den, måste de i början uppställda arbetshypoteserna revideras. Såväl relativitets-, objektivitets- som värdeminskningsaspekter får i praxis ge vika för en påföljdstyp som ersätter framför allt reparationskostnader eller utgår enligt skälighet. Värdetidpunkten är en oväsentlig fråga, avkastningsränta eller annan ränta före stämningssdagen ointressanta. Prisavdragets roll som en "klart urskiljbar, självständig påföljd" i vårt påföljdssystem är liten, den är en statistroll. På beräkningssidan profilerar sig prisavdraget endast i undantagsfall som en självständig påföljd. Däremot hittar vi ett prisavdrag som kommer mycket nära skadeståndet.

Prisavdraget kan inte betecknas som en "mindre påföljd". Speciellt i bostadsfallen stiger ersättningssummorna till höga belopp. De baseras i regel på reparationskostnader, på liknande sätt som skadeståndet. Exkluderar man från skadeståndet indirekt förlust är det svårt att få fram någon skillnad mellan påföljderna. Prisavdragets ersättningssfär kan t.o.m. i vissa fall vara vidare än det direkta skadeståndets. Speciellt när prisavdraget utgår enligt en subjektiv bedömning av felets betydelse för köparen kan prisavdraget inkludera ersättningsposter som faller utanför det direkta skadeståndet, såsom förlust av bruksvärde. I kombination med den traditionella objektiva ersättningsgrunden kan prisavdraget bli en sträng påföljd mot säljaren.

Vid genomgången av beräkningsmetoderna har flere gånger konstaterats att varken parterna eller domstolen synes ha ägnat frågan om beräkningen påfallande intresse. Man fäster betydligt mer uppmärksamhet vid ansvarsfrågan än vid ersättningsberäkningen.

När man försöker kartlägga vad det underordnade intresset för prisavdragets ersättningsberäkning kan tänkas bero på, kan man framkasta flera svar. Ett skulle kunna vara att det traditionella prisavdragets beräkningsmetod med den proportionella jämförelsen av olika värden är alltför komplicerad för att fungera i praktiken då det gäller annat än kvantitetsfel vid köp av mängdvaror. Vid t.ex. kvalitetsfel i begagnade varor fungerar modellen inte utan ett stort arbete. Värdet av detta arbete

kan man ifrågasätta. Skillnaden mellan den komplicerade klassiska avdragsberäkningsmodellen och de enkla metoderna behöver inte alltid komma fram i avvikande slutsummor. Det kan upplevas som arbetsbesparande, "klokare" eller något liknande, att utan närmare redogörelser döma ut ett visst belopp såsom ersättning eller kanske ett "skäligt" belopp. Parternas kännedom om hur olika påföljdsalternativ fungerar är kanske inte tillräcklig. Ofta är deras utredning inadekvat men domstolen pressar sällan parterna till att förete noggrannare utredning beträffande värdenedgången o.s.v. Prisavdraget med alla sina finesser är inte hos oss en lika etablerad påföljd som t.ex. i Danmark med omfattande praxis.

Trots den här typen av förklaringar som långt bygger på att prisavdragsberäkningsmodellen är alltför komplicerad för att fungera i praktiken så tror jag att de inte är uttömmande förklaringar. I doktrinen kan man hitta liknande kritik mot skadeståndet, ersättningsberäkningen ägnas alltför för lite intresse, beräkningsgrunderna redovisas inte. Det är kanske snarare fråga om en rättslig tradition hos oss att tillmäta själva ansvarsfrågan avgörande betydelse och se ansvarsberäkningen som en teknisk och ointressant detalj. Det intressanta är om A är ersättnings-skyldig. Ansvarsfrågan är avgörande fastän det gäller en påföljdstyp, såsom prisavdrag, där den ersättningskyldiga inte behöver ha gjort sig skyldig till klandervärt beteende.

Kapitel 7. Prisavdraget som självständig påföljd

I. PRISAVDRAGET OCH BESLÄKTADE PÅFÖLJDER

I det avtalsrättsliga påföljdssystemet finns flera påföljder som kan komma mycket nära varandra. Enligt den ovan gjorda genomgången är det framför allt gränsen mellan prisavdrag och skadestånd som har varit och är suddig. Liknande gråa zoner kan man också hitta i förhållande till prisjämkning. I samtliga tre situationer vill köparen, kort och gott, få pengar av säljaren p.g.a. att han i något avseende blivit besviken på köpet. Köparen har vanligtvis varit intresserad av pengarna och fäst mindre vikt vid juridiska etiketter. Som konsekvens av detta blir det väsentligt att fråga huruvida det i dag är skäl att upprätthålla skarpa skillnader mellan olika påföljder som alla handlar om pengar? Denna fråga låter sig inte besvaras alldeles enkelt. Ett svar förutsätter att man först benär ut om det finns reella skillnader mellan påföljderna och vilken effekt skillnaderna har, därefter frågar man om skillnaderna fungerar i praxis och först efter detta kan man återkomma till den egentliga frågan.

1. Prisavdragets förhållande till skadestånd

1.1. I teorin

När man i dag försöker analysera prisavdragets förhållande till skadestånd blir den naturliga utgångspunkten strukturen i KöpL:s och KSL:s påföljdssystematik. Köplagen innebär inte med hänsyn till prisavdraget någonting nytt men dess ikraftträdande medför att man genom de utskrivna rättsreglerna har en fastare grund att bygga på än vad som fanns hos oss under den tidsperiod som täcks av hovrättsmaterialet. Vi

saknar fortfarande motsvarande bestämmelser om fastighetsköp.¹ Man torde dock kunna utgå från att påföljdssystematiken och begreppsbildningen vid fastighetsköp följer de allmänna avtalsrättsliga principerna såsom de hos oss kommer till uttryck i KöpL.

Den grundläggande frågan blir huruvida det, trots uppenbart släktskap, finns avgörande skillnader mellan prisavdrag och skadestånd? Vissa skillnader finns redan i uppbyggnaden av KöpL:s påföljdssystematik. Prisavdraget är en av felpåföljderna, på samma sätt som hävning och skadestånd. Det är en särskild påföljd för vilken gäller särskilda bestämmelser. Det har *systematiskt* samma självständiga status som t.ex. hävning och skadestånd. Det kan tillämpas såväl parallellt som alternativt med skadeståndet.

Skillnader i påföljdssystematikens struktur och formella uppbyggnad är dock inte nog för att övertyga att prisavdraget verkligen är en självständig påföljd. För detta krävs att det föreligger *skillnader i hur påföljderna är avsedda att fungera*. Skillnaderna i påföljderna har genomgående berörts i tidigare kapitel. *Kort summerat* kan man ta fram följande aspekter:

a. Ser man på påföljdsföresättningarna är prisavdragets tillämpningsfält i vissa avseenden i dag något större än skadeståndets. Skadeståndet för direkt förlust förutsätter att felet faller inom säljarens kontrollsfär medan prisavdrag utgår på objektiva grunder. Att fastställa vad säljarens kontrollsfär² egentligen omfattar i förhållande till det objektiva ansvaret kommer att vara en uppgift för praxis. I praktiken torde skillnaderna komma fram framför allt i force majeure-situationer.

Båda påföljderna är felpåföljder, men prisavdragets tillämpningsfält inskränks till *värdepåverkande* fel. Prisavdragets område är i detta avseende betydligt mera inskränkt än skadeståndets. Ovan har även argumenterats för tumregeln att prisavdragets centrala område skulle ligga kring c. 10–20 % av priset.³ Tumregeln skulle få sin största praktiska betydelse vid köp av "gamla" bostäder, medan en liknande regel inte har någon relevans för skadeståndets del.

b. I *ersättningsens beräkning* finns väsentliga skillnader. Den bakomliggande ersättningsideologin skiljer sig klart. Vid prisavdrag

¹ Se de nya förslagen till lagstiftning om bostadsköp, Kom bet 1989:47 och till ny jordabalk, Kom bet 1989:59 till vilka genomgående refererats, se även kap 8.

² Se närmare om kontrollansvaret t.ex. artiklarna av *Hellner* 114-137, *Taxell* 385 ff och *Wilhelmsson* 407-417 i Festskrift till Curt Olsson. Se närmare nedan kap 8.

³ Se ovan kap 5. II.

bibehålls den avtalade balansen mellan prestationerna, oberoende av om det ursprungliga avtalet varit förmånligt eller oförmånligt. Det direkta skadeståndet ersätter däremot vissa typer av mer eller mindre fasta kostnadsposter. Medan prisavdraget på ett tämligen komplicerat sätt ger ersättning för den *relativa objektiva värdenedgången*,⁴ ger det snävare skadeståndet bl.a. ersättning för olika typer av kostnader såsom t.ex. reparations-, transport-, nyinstallerings-, undersökningskostnader, hyreskostnader för ersättande objekt o.s.v.⁵ Det snäva skadeståndet ger härigenom ett större utrymme för individuella avvikelser. Däremot behöver det inte betyda att det snäva skadeståndet skulle ge ett högre ersättningsbelopp än prisavdraget.⁶ Man kan även tänka sig det motsatta, såsom exempelvis då olika reparations- och liknande åtgärder ingalunda motsvarar värdenedgången eller vid de klassiska oförmånliga affärerna.⁷

Värdetidpunkten kan få stor betydelse vid ersättningsberäkningen, exempelvis då ersättningen bestäms utgående från reparationskostnader. Vid prisavdrag är nivån vid överlåtelseidpunkten avgörande, vid skadestånd de verkliga eller hypotetiska kostnaderna. Att de olika värdena skall beräknas enligt förhållandena vid värdetidpunkten kan ha stor praktisk betydelse såsom speciellt dansk prisavdragspraxis har utvisat.⁸

c. Mera raffinerade skillnader kan komma fram i t.ex. effekten av köparens *underlåtenhet att ge säljaren avhjälpningsrätt* som vid skadestånd torde leda till nedsättning av ersättningen men vid prisavdrag till förlust av ersättning.⁹

d. Skillnader torde även föreligga i *ränteberäkningssystemet*. Vid prisavdrag skall enligt här framförd uppfattning grundränta utgå från betalningsdagen.¹⁰ För dröjsmålsränta torde gälla samma regler i RänteL § 7.¹¹

⁴ Se närmare ovan kap 6. I. 1. och de subjektiva metoderna.

⁵ Se närmare t.ex. *Sisula-Tulokas*, Dröjsmålsskador 301 ff och speciellt där närmare anförd litteratur.

⁶ Se ovan kap 4. IV. 2.

⁷ Se närmare ovan kap 6.

⁸ Se ovan kap 6. II.22.

⁹ Se ovan kap 5. V. 2.

¹⁰ Se närmare ovan kap 6. I. 33.

¹¹ I RänteL § 7 talas om "skadestånd eller gäld av motsvarande slag".

12. I praktiken

En detaljerad genomgång av praxis finns i tidigare kapitel. Praxis är omfattande. Man hittar vissa exempel som förverkligar den traditionella prisavdragspåföljden och klart visar att prisavdrag är någonting annat än skadestånd, men man hittar framför allt ett flertal exempel på motsatsen, prisavdrag har förväxlats med skadestånd och skadestånd med prisavdrag. Man hittar exempel där det för det materiella slutresultatet inte spelat någon roll om påföljden är prisavdrag eller skadestånd men också exempel där det varit av betydelse. I det följande tar jag fram kort och förenklande vissa typiska drag.

a. Domstolsmaterialet bjuder exempel på *terminologiska inexaktheter*.¹² Påföljdsrubriceringen har såväl av parterna som domstolen klart givits underordnad betydelse. Orsakerna är delvis enkla att peka på. Prisavdragspåföljden har länge haft en omstridd ställning hos oss. I såväl doktrin som prejudikat har uppmärksamheten riktats på den primära frågan under vilka förutsättningar påföljden bör vara tillämplig. Prisavdragets närmare profilering i förhållande till kringliggande påföljder har varit en sekundär fråga som inte tillmätts samma vikt. Detta återspeglas givetvis såväl i parternas yrkanden som i domarna. Ibland har det varit uppenbart att domstolen satt fel juridisk etikett på pengarna, t.ex. när fastighetsförmedlaren, visserligen tillsammans med säljaren, ålagts att utge prisavdrag¹³ eller när prisavdrag utgått för dröjsmålsskador. Ibland har i prisavdraget kunnat inkluderas utpräglade skadeståndsposter, såsom ersättning för försvårat arbete, nedsatt boendekomfort o.s.v. Ofta har såsom prisavdrag ersatts poster vilka beträffande såväl ersättningsgrunden som -beräkningen varit typiska skadeståndsposter, såsom framför allt den omfattande gruppen reparationskostnader.¹⁴ Ibland kommer valsvårigheterna vid påföljdsrubriceringen fram mer indirekt, domstolen har allmänt dömt ut ersättning eller ännu enklare en viss

¹² Liknande fenomen har påtalats av t.ex. Spleth UfR 1955 B 68, 1962 B 216, Sundberg 90, A. Vinding Kruse (4 udg) 119. Rodhe 552 f och 467 där han framhåller att domstolarnas terminologi "icke alltid är entydig. Särskilt finner man att termen skadestånd icke sällan användes för att täcka vad som rätteligen bort hänföras till en annan ersättningstyp, t.ex. prisnedsättning." Se om terminologiska problem i kkn kap 3. I. 2.

¹³ Se ovan och t.ex. HH N:o 1052 30.01.1985 S 1982/1268 där K uppenbarligen yrkat prisavdrag för fel uppgifter om att aktierna förutom lägenheten även berättigade till nyttjanderätt till husets brasrum. RR utdömde S och fastighetsförmedlare att utge skadestånd, HovR ändrade detta för bådas del till prisavdrag.

¹⁴ Se kap 4. II. och III.

summa pengar utan exaktare etiketter. Ibland talas om "skadestånd motsvarande prisavdrag".¹⁵

En liknande inexakthet i begreppsbildningen kan man även se i vissa HD-fall. *Terminologisk glidning* finns t.ex. i HD 1988 : 64. I domskälen talas om "kauppahinnan alennus", i domslutet om "kauppahinnan palautus" (återbäring av köpeskillingen) och i rubriken om "hinnan-alennus" (prisavdrag) och HD 1986 II 90 i rubriken hinnanalennus och hinnan alennus. I HD 1985 II 86 är den utdömda påföljden enligt rubriken skadestånd, enligt domskälen och domslutet prisavdrag.

b. Ser man på *påföljdsförutsättningarna* är det påfallande hur ofta *culpaliknande resonemang* tagits med i prisavdragsmotiveringen, detta speciellt vid köp av aktielägenheter och fastigheter men även vid konsumenttjänster. Det objektiva ansvaret har inte haft full genomslagskraft. *Olika väsentlighetsargument* har varit vanliga.¹⁶ Den här linjen är i några fall fullt förståelig. Vid t.ex. dolda fel i gamla småhus, kan man med fog ifrågasätta om prisavdragets objektiva ansvar träffar rätt i den svåra balansgången mellan säljarens och köparens intressen.

c. De exakta *beräkningsmetoderna* av prisavdraget kommer sällan fram i domarna. Ytterst förenklat blir det allmänna intrycket att prisavdraget beräknas enligt två huvudlinjer, den ena baserar sig på *reparationskostnader*, den andra på *skäligt avdrag*. Den proportionella värdeminskningersättningen förekommer, igen ytterst förenklat, endast vid vissa typer av kvantitetsfel. Vanligtvis skulle ett skadestånd för prisskillnad ha lett till samma resultat. Prisavdragets speciella *värdetidpunkt* har inte aktualiserats. *Ränteberäkningen* har varit brokig.

Detta resultat är förståeligt. Prisavdragets traditionella beräkningsmetod är alltför komplicerad. Den har inte före KöpL funnits klart utskrivna förutom i förarbetena till KSL.¹⁷ Andra metoder är enklare och mer beprövade. En av dem är att binda prisavdraget direkt till reparationskostnaderna. Det kan dock leda till betänkligheter. De största problemen kommer kanske fram när man *kombinerar* ansvarsförutsättningarna, det *objektiva ansvaret*, med ersättning enligt *reparationskostnader* eller enligt uppskattning av "*felets betydelse för köpa-*

¹⁵ Vanligtvis "vahingonkorvausta vastaavana hinnanalennuksena x mk". Se ovan och t.ex. ÅH 030484-N:o 380 1983 S 11 Par 4 177 §, ÅH 190386-N:o 299 1985 S 107 Tku I 654 §.

¹⁶ Se närmare sammandraget till kap 5.

¹⁷ Se t.ex. RP 8/1977 48.

ren". Man kombinerar element från olika påföljdstyper, olika system. Det leder till att vi under beteckningen prisavdrag i praktiken får ett objektivet ansvar för t.ex. reparationskostnader och ibland även olika indirekta förluster. Detta är någonting helt annat än vad t.ex. *Almén* argumenterade för, när han försvarade införandet av prisavdraget i den gamla KöpL. Speciellt konfliktfylld blir situationen när man tillämpar det objektiva reparationskostnadsansvaret vid köp av begagnade småhus. Vill man här karikera fram exempel, kan man med lite fantasi tänka sig situationer där köparen av det gamla huset flere år efter köpet låter reparera de förborgade felen i husgrunden. Reparationskostnaderna blir höga, de kommer att motsvara köpeskillingen. Han yrkar prisavdrag för reparationskostnaderna. Resultatet, sett ur säljarens synvinkel, skulle bli att köparen får behålla huset och tomten "gratis".

2. Prisavdragets förhållande till jämkning av pris

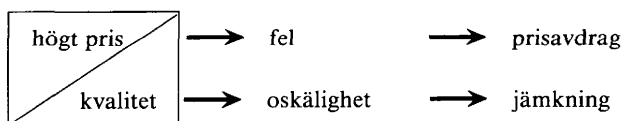
Den traditionella beräkningsmodellen för prisavdrag synes sällan fungera i praktiken i sin rena form. Avdraget beräknas enligt två huvudmodeller. Den ena är den kostnadsrelaterade, d.v.s. avdraget beräknas vanligtvis enligt reparationskostnaderna, närmast på samma sätt som ett skadestånd. Den andra är obestämdare, avdraget bestäms till skäligt funnet eller uppskattat belopp eller det angivs överhuvudtaget inte närmare grunder för avdragsbestämmandet. Den senare metoden är ingalunda främmande för skadeståndet men man kan framför allt fråga hur det skäliga eller uppskattade prisavdraget förhåller sig till jämkning av pris enligt KSL 4:1 eller AvtL § 36.

2.1. I teorin

Håller man sig på det teoretiska planet kan man peka på vissa grundläggande skillnader mellan prisavdrag och jämkning av pris. De gäller såväl förutsättningarna som kompensationsberäkningen. Prisavdrag är en felpåföljd, jämkning förutsätter inte fel utan oskäligt pris. Även den grundläggande compensationstanken är olika. Prisavdraget syftar till att återställa den avtalade balansen mellan priset och köpeobjektet i faktiskt skick medan intresset vid jämkning koncentreras till prisets skälighet i förhållande till värdet på andra motsvarande objekt.

Den i varje fall i teorin klara skillnaden mellan å ena sidan rättsligt relevant fel och å andra sidan ett oskäligt pris blir vid närmare

granskning suddig. Priset uppfattas ofta som en indikator på kvalitet och skick.¹⁸ Problemen accentueras speciellt vid begagnade köpeobjekt där priset klart påverkar felbedömningen. Detta kommer bl.a. fram i den nya KöpL:s bestämmelser (§ 19). Trots förbehållet ”i befintligt skick” anses fel föreligga om varan är i väsentligt sämre skick än vad pris och övriga omständigheter ger anledning att förutsätta. Om priset är högt kan redan små fel få rättslig relevans, om priset är lågt får köparen tolerera vissa fel. Om ett ”dyrt” köpeobjekt har vissa fel kan man tackla problematiken på två sätt. Man kan säga att priset i förhållande till kvaliteten är oskäligt och bör jämkas eller att det är frågan om ett rättsligt relevant fel i köpeobjektet som ger rätt till prisavdrag.



Här finns uppenbarligen ett grått fält som man kan närma sig antingen med hjälp av jämknings- eller prisavdragsresonemang. Det kan alltså finnas två alternativ. Spelar det då någon som helst roll om man närmar sig problematiken med hjälp av jämknings- eller prisavdragsresonemang?¹⁹ Svaret är ja på åtminstone fyra olika grunder.

a. Den första förutsätter att man håller sig till det traditionella prisavdragsberäkningssättet. Beräknas prisavdraget på det traditionella sättet kan det för samma ”fel” bli skillnader i slutresultatet. För såväl jämkning som prisavdrag är förhållandet mellan värde och pris av relevans, men relationen fungerar på olika sätt. *Ideologin bakom prisavdraget är helt annan än vid jämkning.* Detta beror på prisavdragets grundläggande idé att bibehålla den avtalade balansen mellan pris och prestation. Medan prisavdrag bygger på ”pacta sunt servanda”, eller snarare i formen ”avtalsbalansen skall bibehållas”, är jämkningsbestämmelserna utslag för skälighetsideologin. Vi har att göra med principer som hos oss hör

¹⁸ Se om den s.k. abstrakta felbedömningen t.ex. *Sevón – Wilhelmsson – Koskelo* 100, se även *HD 1982 II 78*, *HD 1984 II 193*, *HD 1986 II 90*.

Se även ovan kap 5. II. om felets väsentlighet.

¹⁹ I t.ex. KSL:s RP 8/1977 40 konstateras att gränsen ”mellan ett i förhållande till kvaliteten oskäligt pris och det överpris motsvarande felet som uppbärs för en felaktig vara är inte alltid klar i praktiken. Detta föranleder emellertid inte någon olägenhet vid tillämpning av konsumentskyddslagen.”

hemma i en helt olika ideologisk bakgrund, den ena från sekelskiftet, den andra från 70-talet.

Vid prisavdrag skall avtalsbalansen mellan pris och den procentuella värdereduktionen fortfarande bibehållas. Det innebär att om köparen har gjort ett dumt köp kan priset efter avdrag fortfarande vara högre än värdet, respektive vid en god affär efter avdrag fortfarande vara mindre än värdet i faktiskt skick. Påföljden fungerar inte som skyddsmekanism vid "dumma" köp. I prisjämkning strävar man däremot att jämka ett oskäligt pris så att priset kommer att motsvara värdet. Vid oförmånliga köp är det följaktligen för köparen bättre att åberopa jämkning än prisavdrag och för säljaren bättre att argumentera för att det är fråga om felpåföljden prisavdrag och inte jämkning av oskäligt pris.²⁰

b. Den andra är i teorin enkel, prisavdrag förutsätter värdepåverkande *fel*, jämkning av pris förutsätter *oskäligt pris* i förhållande till andra liknande köpeobjekt. Skillnaderna är i teorin enkla, i praktiken mindre enkla.

c. Den tredje gäller *reaktionsnivån*, d.v.s. förutsättningarna för att jämkning skall vidtas eller prisavdrag utdömas. Den är en följd av föregående punkt. Jämkning kräver oskälighet i relationen mellan det betalda priset och priset på andra motsvarande objekt. Oskäligheten ställer höga krav på värdedifferenser. Prisavdrag kräver endast värdepåverkande fel.²¹ Jämkningsens oskälighetskriterier behöver inte uppfyllas för att prisavdrag skall kunna göras gällande. Jag har visserligen, speciellt vid köp av begagnade bostäder, argumenterat för en viss toleransgräns för värdepåverkande fel som utlöser prisavdragspåföljden men denna 10-20 % tumregel kommer ännu inte nära oskälighetsresonemangen. Den direkta jämförelsen mellan pris och värde i faktiskt skick hör inte som sådan hemma bland prisavdragsförutsättningarna.

d. Som en fjärde punkt kunde man anföra reklamationsreglerna. Reklamation skall vid felpåföljden prisavdrag ske inom skälig tid.

²⁰ Ett fiktivt räkneexempel får belysa problematiken. K har för 20.000 mk köpt en begagnad bil som är värd 10.000 mk i avtalsenligt skick men i faktiskt skick 7.500 mk. Traditionellt prisavdrag skulle ge honom 5.000 mk, medan jämkning av priset ger 12.500 mk.

²¹ Se närmare ovan kap 5. II. 2 och den föreslagna 10 – 20 % tumregeln.

Vid jämkning av pris finns inte motsvarande uttryckliga bestämmelser. Någon större differens i praktiken behöver detta inte medföra för man torde kunna ställa kravet att köparen skall yrka jämkning av pris inom ”skälig tid”.

22. I praktiken

I samband med genomgången av prisavdragsfallen har vissa klara jämningsfall även kommit med i materialet.²² Detta material är anspråkslöst och ger i sig inte grund för pålitliga beskrivningar av hur jämkning av pris i praktiken fungerar i förhållande till prisavdrag. Bilden är varken entydig eller klar. Vissa s.k. prisavdragsfall kompenserar i viss mån bristerna i materialet. Det föranleder följande iakttagelser.

a. Gränsdragningen mellan prisavdrag och jämkning är i flere avseenden suddig i praxis.²³ Det är delvis en fråga om *lös terminologi*. Ibland kallas ärendet för prisnedsättning eller nedsättning av köpeskillingen fastän det uttryckligen är fråga om jämkning av pris med stöd av KSL 4:1 eller AvtL § 36.²⁴ Suddigheten beror säkerligen på flere faktorer. För det första är yrkandena mycket obestämda. Köparen har uppfattningen att han har betalat ett alltför högt pris för köpeobjektet, som kanske har diverse fel och skavanker. Han vill betala mindre eller ha pengar tillbaka. Det spelar ingen roll under vilken juridisk etikett han får sina pengar, det spelar ingen roll om de kallas prisavdrag,²⁵ jämkning av pris eller skadestånd, eller kanske någonting obestämdare såsom ersättning, rabatt eller att priset nedsätts.

I exempelvis *HD 1988:64*, det ovan refererade brunnsfallet, där även den återstående byggnadsrätten visade sig vara mindre än uppgivet, drevs yrkandet som *jämkning av pris* eller *ersättning* för att köparen betalat ett *alltför högt pris*. Säljaren framhöll ännu i sin skrivelse till HD att detta var ett prejudikatfall, det var fråga om jämkning av pris med stöd av AvtL § 36 vid köp av fastighet.

RR utdömde såväl säljaren som fastighetsförmedlaren att utge

²² Detta konstaterande gäller även praxis i knn.

²³ Se även t.ex. rubriceringen av fallet HD 2246/8.9.1960 i *Kivivuori Korkeimman oikeuden ratkaisuja*, kommenterad av *Godenhielm* 1964 838.

²⁴ Se t.ex. VH 1519/84 4.10.1984 S 84/291, ÖFH S 1984/39 N:o 897/84 21.6.1984, ÅH 111286-N:o 1148 1986 S 70 Tre II 216 § S 85/237 (speciellt RR).

²⁵ I Svenska Akademiens ordlista förklaras ordet *pruta* med *yrka på prisnedsättning*.

nedsättning av pris. Enligt HovR skulle säljaren betala en viss summa såsom återbäring av köpeskillingen och fastighetsförmedlaren skulle betala skadestånd. HD utdömde för säljarens del *prisavdrag* och använde uppenbarligen i samma betydelse uttrycket *återbäring av köpeskillingen*.

Etiketerna har inte heller alltid för domstolen spelat avgörande roll. Intresset koncentreras till det materiella slutresultatet, inte till terminologin.²⁶

I exempelvis fallet om 85-åringen med nedsatt syn som köpte en lägenheten i ett hus vars grundpålning måste förnyas yrkade köparen hävning eller prisavdrag 296.000 mk. HovR utdömde med stöd av *AvtL § 36 skäligt prisavdrag* som motsvarade felet 50.000 mk.²⁷

Normalt språkbruk bidrar till en viss begreppsförvirring, när priset jämkas innebär det i regel att det sätts ned. Steget till det juridiska specialbegreppet prisnedsättning, prisavdrag är inte långt.

b. Den obestämda gränsen mellan prisavdrag och jämkning illustreras även på ett djupare sätt i hovrättspraxis. Detta kommer fram framför allt i de fall *prisavdragsyrkandet förkastats*. Ibland har det motiverats med att *priset inte varit oskäligt*. Tanken har då uppenbarligen varit att köpeobjektet, som visserligen inte varit avtalsenligt utan behäftat med diverse skavanker och fel, trots detta varit värt priset. Man har alltså direkt jämfört pris och värde i faktiskt skick utan att gå via prisavdragets mera komplicerade värdejämförelse.²⁸ När relationen mellan pris och värde i faktiskt skick får avgöra om prisavdrag skall utgå eller inte, rör vi oss strängt taget inte mera inom prisavdragssfären utan det blir fråga om jämkning av pris. För den traditionella prisavdragspåföljden är prisets skälighet inte på samma sätt intressant som vid jämkningen. Prisavdraget bibehåller i jämförelse med jämkning det oförmånliga köpets oförmånlighet och det förmånliga köpets förmånlighet.

c. På basen av praxis får man dock även i vissa fall bekräftat uppfattningen att domstolarna ställt höga krav på diskrepans i relationen pris – värde för att jämningsgrund skall uppfyllas.

²⁶ Se även *HD 1985 II 86*, DC 10-fallet.

²⁷ ÅH 301084-N:o 1019 1984 S 36 Tku II 39 §

²⁸ Se exemplen ovan kap 4 speciellt om begagnade varor, bilar, arbetsmaskiner, bostäder o.s.v.

I t.ex. det ovan refererade fallet *HD 1988:64* konstaterade Vanda häradsrätt bl.a. att c. 10 – 15 % avvikelse från gängse värde inte är en så stor avvikelse att den skulle berättiga till jämkning med stöd av AvtL § 36. Däremot utdömdes prisavdrag.²⁹

Praxis ger alltså vissa antydningar om att *förutsättningarna för prisavdrag* och jämkning inte bara i teorin utan även i praktiken till denna del är olika. Vid jämkning skulle det krävas större ”oskälighet” än vid prisavdrag.

II. SÄRSKILDA PROBLEM

1. Påföljdsrubriceringarna

11. Problemet

De tre påföljderna som alla handlar om pengar är inte alltid lätta att hålla isär. Parterna är inte intresserade av de juridiska etiketterna utan av pengarna. Ibland gäller detta även domstolarna. Min arbetshypotes, som visserligen inte klarat sig utan mothugg och kritik, har varit att prisavdraget i dag enligt t.ex. KöpL är en självständig påföljd, någonting helt annat än skadestånd. Ovan har argumenterats för att det i varje fall i teorin, finns en klar skillnad mellan de olika påföljdernas funktion och effekt. Skadestånd är ingalunda samma sak som prisavdrag och prisavdrag är inte samma sak som skadestånd. Det kan hända att ansvarsförutsättningarna för prisavdrag föreligger, däremot inte för skadestånd. Eller kanske tvärtom. Det kan hända att ett prisavdrag ger en större eller mindre ersättning än skadeståndet. Men det kan även tänkas att förutsättningarna för såväl prisavdrag som skadestånd föreligger och ersättningssummorna blir de samma. Detta föranleder frågan i vilken mån domstol är bunden till parts yrkanden, speciellt till de uppenbart misslyckade yrkandena. Vad gör domstolen i dessa situationer och vad kan den göra?

12. I praktiken

a. Parternas yrkanden kan vara mycket obestämda. Enligt genomgång-en praxis är det vanligt att kärande allt från underrätten materiellt yrkat

²⁹ I årsboken återgives Vanda häradsrätts utslag i förkortad form. Jämningsdiskus-sionen har sålunda fallit bort.

skadestånd men kallat det prisavdrag. Köparen har exempelvis yrkat "prisavdrag" enligt reparationskostnaderna samtidigt som han åberopat en klar culpgrund på säljarsidan. Ibland³⁰ har hovrätten kunnat döma ut skadestånd i stället för prisavdrag utan att genom uttrycklig motivering till synes fästa närmare vikt vid ändringen.³¹ *Ändringen* har påföljdssystematiskt varit konsekvent men utan materiell betydelse. Den har varit "*kosmetisk*" i den meningen att ett ord har ersatts med ett annat, resten har fått stå orörd. Påföljdsmotiveringen, i den mån den kommit fram i HovR:s utslag, har varit densamma. Ersättningsbeloppen har varit desamma. Ett KSL-fall, som samtidigt visar hur obestämda yrkandena ofta är, får stå som exempel. Fallet är inte helt typiskt genom HovR:s uttryckliga påföljdsmotivering.

Det gällde köp av Wege-Panga-Panga I parkett som visade sig vara flammig. Köparen yrkade hävning, reparation eller 30 % rabatt.

RR utdömde för förfång och skada 4.000 mk, alltså uppenbarligen ett skadestånd. HovR konstaterade å ena sidan att RR:s slutresultat inte skulle ändras men fastställde å andra sidan i domskälen att det var fråga om prisnedsättning med stöd av KSL 5:2.³²

Det finns alltså exempel där ändringen mot bakgrunden av påföljdssystematiken visserligen är konsekvent men har egentligen inte någon materiell betydelse då domen i övrigt förblivit densamma.

b. Men det finns även exempel där man ur materialet klart kan utröna en mera djupgående orsak till ändringen av påföljden, även om den inte alltid öppet redovisats i motiveringen. Vanligtvis har parts *yrkande varit misslyckat* i den mening att den yrkade påföljden inte har överensstämmt med ansvarsgrunden. I praktiken har ändringar framför allt skett från yrkat skadestånd till prisavdrag, emedan skadeståndets mera kvalificerade förutsättningar inte förelegat, det har t.ex. varit fråga om förborgat

³⁰ Se dock den stora gruppen prisavdragsfall som behandlats ovan i kap 6.

³¹ Se t.ex. ÅH 301085-N:o 998 1985 S 32 Pir 1 667, ÅH 030484-N:o 380 1983 S 11 Par 4 177 §. I det senare fallet var påföljden uppenbarligen p.g.a. denna orsak ett "skadestånd motsvarande prisavdrag".

³² KH N:o 284/84 20.06.1984 S 83/184 och t.ex. fastighetsfallet KH N:o 1911/81 16.12.1981 S 81/296 där köparen yrkat prisavdrag och skadestånd, RR utdömt en viss summa såsom prisavdrag och skadestånd och HovR utdömt samma summa som skadestånd, uttryckligen konstaterande att beloppet i sin helhet var skadestånd.

fel.³³ Det är i regel ansvarsgrunden som har styrt ändringen av påföljdsrubriceringen, endast undantagsvis ersättningsberäkningen.³⁴ Fallet om kon Misella får exemplifiera problematiken.

K köpte Misella som enligt intyg var dräktig. Uppgifterna visade sig var felaktiga. Kon slaktades och K krävde skadestånd för skillnaden mellan köpeskillingen och det belopp slakteriet betalt samt för veterinärräkningar och vissa andra kostnader.

UR förkastade skadeståndsyrkandet på den grund att K inte visat att S känt till att Misella inte var dräktig.

HovR utdömde uttryckligen såsom prisavdrag skillnaden mellan köpeskillingen och slaktpriset.³⁵

I ansvarsgrunden har alltså funnits en klar orsak att ändra rubricering. Underrätten har hållit sig till köparens formella rubricering av yrkandet. HovR dömde ut prisavdrag. Ur tillgängligt material framgick inte den *processuellt tekniska* bakgrunden till ändringen men det finns exempel där domstolen t.ex. kunnat konstatera ”att det finns förutsättningar för HR att tolka det framställda skadeståndsyrkandet som yrkande på ändring av köpeskillingen och nedsätter köpeskillingen”³⁶ eller att K yrkat ersättning ”dock under benämningen prisavdrag” och utdömt ”ersättning” för reparationskostnaderna för fel S känt till.³⁷

I ett speciellt fall från 1982 om fastighetsköp synes jämkningsmöjligheter³⁸ ha styrt RR:s påföljdsrubricering.³⁹ Uppenbarligen för att kunna jämka ersättningen konstaterade RR att K ”visserligen

³³ Se t.ex. VH N:o 2501/84 28.2.1985 S 84/150 som gällde fuktskador i fastighet. K yrkade hävning, skadestånd eller prisavdrag, RR utdömde skadestånd, HovR utdömde samma ersättningsbelopp men uttryckligen såsom ”prisavdrag i stället för skadestånd.” Detta prisavdrag kom att inkludera ersättning för olika typer av skador och förfång.

³⁴ Endast i enstaka fall har ändringen skett från prisavdrag till skadestånd, för att i ersättningen inrymma utpräglade skadeståndsposter såsom ersättning för olika typer av förfång.

³⁵ VH N:o 994/85 5.6.1986 S 84/301

³⁶ Se även t.ex. HH N:o 1470 12.03.1986 S 1984/661 om köp av företagsaktier och där det klart yrkades skadestånd men RR utdömde prisavdrag uppenbarligen p.g.a. att på säljarsidan inte kunde visas vilseledande eller annat otillbörligt förfarande.

³⁷ Se t.ex. ÅH 220384-N:o 316 1983 S 26 Pii 1 147 §.

³⁸ Se följande avsnitt 13.

³⁹ Se dock den finska SkL:s i detta avseende begränsade tillämpningsområde SkL § 1 och den debatt som härom förts t.ex. *Sisula-Tulokas* Preskriptionstiderna 492 ff och där angivna hänvisningar.

i sin stämningsansökan kallat sitt yrkande mot S för prisavdrag, men vid utvecklande av talan använt uttrycket ersättande av ekonomisk skada ... Det är alltså fråga om en skadeståndstalan.”⁴⁰

Men man kan även hitta exempel på fall där *ändring* i förhållande till yrkandena *inte skett* och där detta *avgjort utgången i målet* till nackdel för kärande-köparen. Han har vanligtvis yrkat skadestånd. Det har emellertid varit fråga om förborgat fel i speciesköp. Varken RR eller HovR har bifallit skadeståndsyrkandet men har inte heller omtolkat yrkandet till ett prisavdragsyrkande.⁴¹ Med andra ord, ibland har omtolkning skett, ibland inte.

Liknande problematik kring omtolkning finner man i vissa *HD-fall*. Kärandes yrkanden synes inte passa ihop med den utdömda påföljden. Det har skett en omtolkning, ofta först i HD, vars närmare grunder och motivering i det redovisade materialet ägnats liten uppmärksamhet. HD har ofta glidit över denna speciella frågeställning i de vanligtvis komplicerade fallen. Uttryckliga klara prejudikat har jag inte funnit.

En täckande kartläggning av HD:s linje skulle kräva genomgång av samtliga handlingar i prisavdrags-, skadestånds- och jämningsfallen. Det har inte här skett systematiskt. Problematiken i denna form kommer vanligtvis inte fram i rubriceringen av målen eller i domskälen. Undantag är dock t.ex. *HD 1958 II 34* där A enligt årsboksrubriken ålades att i anledning av B:s skadeståndstalan utge till B avdrag på köpeskillingen (kauppahinnan alennusta).⁴² Följande fall är endast exempel på den ofta mycket mångfacetterade problematiken.

I t.ex. *HD 1982 II 175* var det fråga om förborgat fel i egnahems-huset som stod på stadens arrendetomt. Köparen hade under underrättsprocessen muntligt, uppenbarligen på domarens förfrågan, uttryckligen meddelat att han yrkade skadestånd. UR och HovR tolkade kärandes yrkande som ett skadeståndsyrkande. UR dömde ut viss ersättning för det förborgade felet, HovR däremot inget skadestånd. HD utdömde prisavdrag enligt reparationskostnaderna.

⁴⁰ ÅH 280285-N:o 208 1984 S 5 Nli I 75 §. Se närmare följande avsnitt.

⁴¹ Se t.ex. VH 612/86 10.4.1986 S 85/249, ÅH 240180-N:o 95 1987 V 70 Por I 289 som senare blev *HD 1982 II 175*.

⁴² T.ex. *Routamo* 184 not 64 har uppfattat detta som prisavdrag medan t.ex. *Godenhielm* LM 1964 840, speciellt not 7, ser det som en neutralare term som inte är bunden till fel.

I *HD 1988:64*, som igen var ett fastighetsfall (det ofta refererade brunn- & byggnadsrättsfallet), argumenterade köparen att han ville ha ersättning då han betalt ett oskäligt överpris och att priset skulle jämkas, ibland sättas ned. I *HD* framhöll säljaren att målet var ett prejudikatfall då det var fråga om att tillämpa AvtL § 36 på köp av fastighet. *HD* använder varierande terminologi. *HD* dömde ut såsom återbäring av köpeskillning ett visst belopp jämte 16 % ränta från stämningssdagen. I motiveringen talas om nedsättning av pris och i rubriken om prisnedsättning.

I *HD 1986 II 90*, ett fastighetsfall, var köparnas ursprungliga yrkande i UR tämligen inexact. Under UR:s förhandlingar talades om skadestånd. UR utdömde skadestånd enligt reparationskostnaderna och HovR ingen ersättning.

Köparna argumenterade i *HD* att deras ursprungliga yrkande inte enbart kunde ses som ett skadeståndsyrkande, säljaren menade å sin sida att köparna yrkat prisavdrag först i *HD*. *HD* utdömde prisavdrag till ett belopp som motsvarade reparationskostnaderna utan att ta någon uttrycklig ställning till frågan om eventuell ändring av yrkad påföljd.

Tolkning av yrkandet skedde uppenbarligen även i *HD 1983 II 39* som i motsats till de tidigare refererade fallen gällde lösöreköp.

Motorn i den av A köpta motorbåten var behäftad med förborgat fel. Han köpte en ny motor för 7.408 mk och yrkade gottgörelse för kostnaderna.

I RR och HovR utdömdes ingen ersättning för det förborgade felet med hänvisning till HB 1:4. *HD* konstaterade att felet inte berott på säljarens culpa och att varken säljaren eller köparen hade varit medvetna om det vid köpslutet. Felet berodde inte heller på felaktigt handhavande av motorn. Köparen som behållit motorbåten och anskaffat en ny motor hade rätt att från köpeskillningen få prisavdrag som motsvarade felet 3.000 mk. *HD* konstaterade uttryckligen att då utredning saknades uppskattades prisavdraget som motsvarande felet till nämnda belopp.

Ett hovrättsråd, som anfört skiljaktig mening, konstaterade att köparen inte företett någon som helst utredning om den ursprungliga motorns värde i felfritt eller felaktigt skick och att det sålunda inte förelåg beräkningsgrund för prisavdrag.

Vid en närmare genomgång av akterna i fallet framgår dock att prisavdragsalternativet inte nödvändigtvis kommit som en överraskning för säljaren. Köparen framhöll i RR bl.a. "Det är en småsak hur

yrkandenas grund rubriceras. Man kan beteckna dem som krav på felfri vara, vilket p.g.a. säljarens vägran framförts i pekuniär form (rahallisessa muodossa) eller man kan tala om ett *actio quanti minoris*-yrkande”. Citatet utvisar på ett allmänt plan rubriceringens underordnade vikt för parterna, själva ersättningen är det intressanta.

Däremot har inte t.ex. i KS-fallet om felen i den nya bilen och köparen som underlät att ge säljaren avhjälpningsrätt, *HD 1984 II 180*, yrkandet på nedsättning av pris omtolkats till ett skadeståndskrav. I fallet utdömdes inte prisavdrag men inte heller ett nedsatt skadestånd.⁴³

Fallen föranleder den allmänna frågan i vilken mån domstolen kan och bör omtolka yrkanden. På basis av HD-fallen blir varje linjedragning osäker. Måste man pressa fallen på en sådan, trots att problematiken inte uttryckligen tagits upp av HD, skulle den kanske närmast vara att domstolen kan omtolka ett skadestånds- eller jämningsyrkande till prisavdrag. Påståendet är dock mycket osäkert och dess bärkraft försvagas ytterligare genom den nyansering som framkommer vid genomgång av akterna. Det finns dock flera praktiska synpunkter som stöder denna linje, speciellt när det gäller så närliggande påföljder som prisavdrag och skadestånd. Men man kan å andra sidan även framföra tunga argument mot den. Vi kommer till följande fråga. I vilken mån kan och bör domstolen omtolka yrkandena?

13. Hur strikt skall domstolen hålla sig till yrkad påföljd?

När man i dag försöker besvara frågan blir den naturliga utgångspunkten strukturen i KöpL:s och KSL:s påföljdssystematik.⁴⁴ Enligt påföljdssystematiken kan köparen vid fel välja mellan att kräva avhjälpande, omleverans, prisavdrag, hävning eller skadestånd. De olika alternativen behöver inte utesluta varandra utan t.ex. skadeståndet går att kombinera med omleverans. Det finns skillnader i påföljdsförutsättningarna, t.ex. hävning förutsätter viss väsentlighet hos felet, avhjälpande att det kan ske utan oskälig kostnad och olägenhet för säljaren o.s.v. Det finns likaså skillnader i kompensationssyftet, genom t.ex. avhjälpande strävas att ge köparen felfri prestation, genom skadestånd att försätta köparen i samma ekonomiska situation som om prestationen skulle ha varit

⁴³ Se diskussionen och hänvisningarna ovan kap 5. V. 22. Se även t.ex. *Virolainen* LM 1985 1005 om *HD 1982 II 126*. Se även skadeståndsfallet *HD 1987:20*.

⁴⁴ Samma klart differentierade påföljdssystematik följs i jordabalksbetänkandet Kom bet 1989:53, 2:15 och bostadsköpsbetänkandet Kom bet 1989:47 6:14.

felfri, genom prisavdrag att återställa den avtalade balansen mellan säljarens och köparens prestationer o.s.v. Med dessa förenklade exempel strävar jag inte att beskriva det köprättsliga påföljdssystemet utan att få fram det triviala faktum att vi har flere påföljder som kan, men inte behöver, täcka varandra vad såväl ansvarsgrund som kompensations-syfte beträffar. Det är köparens sak att mellan alternativa påföljder välja den som ur hans synvinkel ger den bästa täckningen. Om han yrkar skadestånd så skall domstolen ta ställning till huruvida skadestånd skall utgå eller inte. Den kan inte i stället häva köpet också om hävningsförsättningar skulle föreligga. När det gäller så olika påföljder som skadestånd och hävning är detta självklarheter för varje domstol men när man kommer till förhållandet mellan skadestånd och prisavdrag är gränserna diffusare.⁴⁵

Argument för en *försiktig omtolkning* skulle vara påföljdernas nära släktskap. Vid såväl prisavdrag, skadestånd som jämkning rör det sig om pengar. I den meningen kan man säga att de tre ”påföljderna” ligger speciellt nära varandra och att det ter sig som s.k. akademiskt verklighetsfrämmande problematiserande att lägga alltför stor vikt vid påföljdsvalet i yrkandena. Man kan påstå att gränsdragningarna mellan påföljderna är juridisk knoppologi som inte hör hemma i den fungerande vardagsjuridiken. Påföljdernas uppenbara släktskap kan leda till att köparen av förbiseende valt det för honom ofördelaktigare alternativet, då han inte har varit tillräckligt insatt i konsekvenserna av påföljdsvalet. Han har, såsom i flera av exempelfallen, yrkat skadestånd för förborgat fel, eller ett i dag adekvatare exempel, skadestånd vid force majeure-liknande förhållanden eller kanske skadestånd för förlust av bruksvärde utan att culpa förelegat. Att strikt hålla fast vid det yrkade påföljdsalternativet skadestånd, skulle kunna leda till att part helt går förlustig sina uppenbara rättigheter. Det skulle vara processekonomiskt oförnuftigt och osmidigt. Visserligen finns det skillnader mellan påföljderna men deras betydelse skall inte överbetonas och de behöver inte alltid ens aktualiseras. Det innebär en onödig stelhet i processen att strikt hålla fast vid ett kanske oeftertänksamt framfört påföljdsyrkande. En omtolkning skulle vara rationell och ekonomisk.

Men man kan även peka på vägande skäl *mot* en alltför fri *omtolkning*. De är såväl materiella som processuella. Det bör föreligga klara materiella skillnader mellan å ena sidan prisavdrag och å andra sidan skadestånd och jämkning för att påföljdsvalet skall ha någon betydelse.

⁴⁵ Se exemplen från hovrättsmaterialet ovan.

Den grundläggande frågan blir huruvida det, trots uppenbart släktskap, finns avgörande skillnader? Skillnader i *påföljdssystematikens struktur och formella uppbyggnad* är inte nog, det skall föreligga skillnader i hur påföljderna är avsedda att fungera.

Skilnaderna mellan påföljderna har genomgående berörts i tidigare kapitel.⁴⁶ Om man håller sig till det traditionella prisavdraget kan man påvisa klara skillnader som inte bara kan ses som följd av den formella uppbyggnaden av vår påföljdssystematik utan som har en mer djupgående grund i påföljdernas syfte och effekt. Skillnaderna aktualiseras inte alltid, men de kan aktualiseras. T.ex. ränteberäkningsskillnader är sannolika, givetvis förutsatt att parterna strävar till att maximera sina rättigheter. Trots att det vid såväl prisavdrag som skadestånd är fråga om pengar, är prisavdrag materiellt sätt klart "*annat*" än skadestånd. Det finns inte heller någon säker grund för att påstå att prisavdrag skulle vara "*mindre*" än skadestånd.⁴⁷

Ur processuell synvinkel leder de materiella skillnaderna till att domstol endast med yttersta försiktighet bör omtolka yrkanden. För detta talar processrättens klassiska principer om bl.a. parts materiella förfoganderätt.⁴⁸ Det kan hända att det av diverse orsaker för köparen

⁴⁶ Se t.ex. den korta summeringen ovan kap 7.1.1.

⁴⁷ Se anförd processrättslig litteratur och speciellt *Westbergs* 302 ff utförliga analys av "*annat eller mera*".

⁴⁸ Se t.ex. *Tirkkonen* I 83 ff, *Tirkkonen* II 30 ff, *Westberg* 88 ff, *Virolainen* 114 ff, 306 ff, *Virolainen* LM 1985 980 ff, *Möller* 340 f.

Kravet på materiell processledning har delvis inneburit en omprövning av de processrättsliga vedertagna principerna. Se härom utförligt t.ex. *Westberg* 88 ff, 302 ff, som bl.a. på sid. 91 citerar *Jolowicz* "The freedom of the individual to abandon his legal rights, wholly or in part, is a freedom to make informed choices, not an obligation to suffer the consequences of his inability to make any choices at all..."

Virolainen 235 ff har i sin undersökning av den materiella processledningen framhållit att om part inte önskar eller observerar att framställa ett alternativt yrkande får domstolen inte ex officio ge dom över det alternativa yrkandet. Ne eat iudex ultra petitiam partium- regeln hindrar domstol att ge dom över annat eller mera än vad part har yrkat.

I samband med en enkätundersökning beskriver *Virolainen* ett exempel där part vid lösöreköp yrkat hävning, men hävningsgrund inte förelegat. Köparen hade däremot haft rätt till prisavdrag, om han förstått att yrka på detta. *Virolainen* kartlägger med detta exempel domstolarnas inställning till den materiella processledningen. Själv konstaterar han på sid. 235 not 163 a att prisavdrag inte i liknande situationer ex officio kan utdömas och anför bl.a. som stöd ett fall från Vasa hovrätt, 14.5.1987/238. Underrätten hade dömt ut prisavdrag trots att endast hävning yrkats. HovR upphävde och undanröjde till denna del UR:s dom.

Däremot argumenterar även han starkt för betydelsen av den materiella processledningen. Se även *Virolainen* LM 1983 156 ff.

är motiverat att yrka endast skadestånd eller endast prisavdrag o.s.v. Speciellt tungt i dessa sammanhang väger principen om parts rättssäkerhet som kräver att han på förhand bör veta huruvida domstolen kommer att sakpröva annan rättsföljd än den som yrkats.⁴⁹ Han skall ges reell möjlighet att tillvarata sina intressen. Detta torde i praktiken framför allt beröra säljaren och gälla förutom själva ansvarsföresättningarna speciellt ersättnings- och ränteberäkningen. Man kan även hänvisa till processekonomiska hänsyn och principen om domstols opartiskhet.

Den framförda ståndpunkten enligt vilken omtolkning inte bör ske, kan kritiseras som oändamålsenlig, stel och formell. Denna otvivelaktigt delvis befogade kritik kan bemötas med hänvisning till betydelsen av aktiv materiell processledning från domstolens sida i tidigaste möjliga skede.⁵⁰ Part skall ges tillfälle att i denna typ av situationer framföra ett alternativt nytt yrkande.⁵¹ Speciellt då en part omedvetet har inskränkt sina rättigheter blir den aktiva processledningen av stor betydelse.⁵² Men domstolens omtolkning av ett yrkande skall inte komma som en överraskning för parterna.⁵³ Domstolens intention bör vara öppen i den mening att parterna skall bli införstådda i vad som kan ske, för att beredas möjlighet att effektivt tillvarata sina intressen. Domstolens *upplysningsplikt* är ett väsentligt element i den materiella processledning-

⁴⁹ Se även här t.ex. *Boman* 35 ff, *Ellilä* 335, *Lappalainen* 50, *Lindell* 64 ff, *Westberg* 92 ff, *Virolainen* LM 1985 980 ff och i dessa anförd litteratur.

⁵⁰ Se det på s. 293 behandlade *HD-fallet 1982 II 175* där det i handlingarna framkom att domaren i underrätten uttryckligen frågat om yrkandet var ett skadeståndsyrkande.

⁵¹ Se *Virolainen* 234 framställning om RP 14:2.1 och *HD 1986 II 90*. Se även Preliminärt förslag till underrättsreform 6:10, 14:2.

⁵² *Virolainen* 236 har genom olika enkätundersökningar kartlagt finska domstolars inställning till materiell processledning och funnit den tämligen negativ även beträffande alternativa yrkanden. I det fiktiva köprättsliga exemplet fanns inte grund för yrkad hävning, däremot för prisavdrag. C. 20 % förhöll sig positivt till materiell processledning trots att köparen var representerad av ombud, c. 12 % var osäkra, c. 67 % representerade en negativ inställning.

Se även liknande undersökningar av *Lindell* 70 ff.

⁵³ Se om tolkning av parts yrkande och den materiella processledningen som utförligt behandlats av *Westberg* 129 ff, 184 ff med anförd litteratur och *Lindell* 40 ff.

en.⁵⁴ Även om part har möjlighet att framföra invändningar i högre rätt inskränker en överraskande omtolkning antalet besvärinstanser.

Slutsatsen i den medvetet tillspetsade frågeställningen skulle alltså vara att domstolen bara med yttersta försiktighet får omtolka misslyckade påföljdsyrkanden t.o.m. i de fall att det rör sig om så närliggande påföljder som prisavdrag, jämkning av pris och skadestånd. De uppenbara nackdelarna med denna strikta ståndpunkt kan motarbetas genom aktiv materiell processledning i tidigaste möjliga skede av processen, i kombination med domstolens upplysningsplikt. Detta låter enkelt men kräver stor yrkesskicklighet.

2. Kan prisavdrag jämkas?

Trots prisavdragets nära släktskap med skadestånd och jämkning av pris har jag argumenterat för att det traditionella prisavdraget såsom det regleras i KöpL bör ses påföljdssystematiskt som en – för att använda det gamla uttrycket – ”klart urskiljbar självständig påföljd” på samma sätt som t.ex. avhjälpning och hävning. Lagstiftaren har valt att i denna nya centrala lag hålla kvar alla tre alternativa reaktionsmöjligheter, även om t.ex. skadeståndet ytterligare uppdelats i två olika typer. De tre reaktionsmöjligheternas effekt kan ibland vara densamma, men kan också vara mycket olika. En konsekvent differentiering kan leda till problem förutom t.ex. vid misslyckade påföljdsyrkanden även i samband med oskäligt höga prisavdrag. Kan ett sådant prisavdrag jämkas, framför allt med stöd av KöpL § 70 mom 2, som stadgar om jämkning av skadestånd eller med stöd av liknande vidare avtalsbestämmelser som begränsar skadeståndsansvaret eller skall dessa skadeståndsbestämmelser bara gälla skadestånd och inget annat?

Är frågan överhuvudtaget relevant? Är inte en viss spärr mot oskälighet inbyggd i själva prisavdraget vars storlek aldrig kan överstiga prestatio-

⁵⁴ *Westberg* 194 ff har kraftfullt argumenterat för att man borde förena tillämpningen av principen om *jura novit curia* med en upplysningsplikt för domstolen. Han (sid. 194) hänvisar bl.a. till västtysk rätt, ZPO § 278 III vars innehåll han förenklat beskriver att innebär att domstol är bunden av de rättsregler eller rättsliga synpunkter som parterna åberopat till stöd för sina ståndpunkter i föreliggande mål. Domstolen får endast tillämpa andra rättsregler eller beakta andra rättsliga synpunkter, om domstolen först gör parterna uppmärksamma på dessa bestämmelser eller synpunkter. Se vidare *Westberg* 338 ff, *Virolainen* 311 f, *Lindell* 39 f och i dessa åberopad litteratur.

nens pris? Situationen i fråga om å ena sidan prisavdrag och å andra sidan skadestånd är i detta avseende helt olika och ojämförbar. Speciellt skadeståndsansvaret för indirekt förlust kan bli oförutsebart betungande och kräva jämkning.⁵⁵ Invändningar av denna typ är i regel berättigade, men man kan dock tänka sig situationer där prisavdraget kan bli "oskäligt" högt. Detta gäller speciellt bostäder. Framför allt då en privatperson säljer sin bostad, t.ex. ett småhus som visar sig vara behäftat med grova förborgade fel, kan ett prisavdrag stiga till "oskäligt" höga belopp. Hovrättsmaterialet bjuder på vissa enstaka exempel.

Säljarna av en fastighet var ett äldre par. De hade av misstag vid genomgång av en färdigt utskriven blankett givit fel uppgifter om att anslutningsavgifter 22.551 mk för vatten och avlopp hade erlagts. K yrkande prisavdrag för detta belopp.

RR, som konstaterade att det trots allt var fråga om skadestånd, beaktade S:s ålder, ekonomiska ställning och att uppgifterna givits i samband med kontroll av en färdigt ifylld blankett och jämkade sålunda skadeståndet med stöd av SkL 2:1 till 10.000 mk.

HovR konstaterade bl.a. att villkoret om pris inte var oskäligt. "Man kan inte tillämpa SkL:s bestämmelser om jämkning på prisdensättningstalan". Yrkat avdrag 22.551 mk utdömdes sålunda i sin helhet.⁵⁶

För att kunna jämka ersättningen hade RR tolkat prisavdragsyrkandet som ett yrkande på ersättning för ekonomisk skada, skadestånd.⁵⁷ HovR konstaterade att köparen yrkat prisavdrag. SkL kunde inte tillämpas på prisavdraget varför det skulle omfatta de obetalda vatten- och avloppsavgifterna i sin helhet. Dessa uppgick till c. 10 % av köpeskillingen.

Även om man kan känna sympatier för RR:s mjukare tolkning, där domstolen tagit hänsyn till olika sociala synpunkter, är enligt min uppfattning HovR:s striktare syn dock den riktiga. En annan sak är att man eventuellt kan ifrågasätta om de obetalda avgifterna så här klart motsvarade den objektiva värdenedgången och om inte prisavdragets proportionella värdeersättningsidé skulle ha kunnat leda till ett för säljaren förmånligare slutresultat. De obetalda avgifterna är det teoretiska maximibeloppet för prisavdraget, men domstolen kan givetvis avrun-

⁵⁵ Se t.ex. SOU 1976:66 162 ff, 259 ff, NU 1984:5 366 ff, PR 93/86 124, Ot prp nr 80 (1986-1987) 129, Reg prop 1988/89:76 206.

⁵⁶ ÅH 280285-N:o 208 1984 S 5 VI:1 § 17.05.1985.

⁵⁷ Se avsnittet ovan kap 7.II.1.

da detta belopp till ett skäligt prisavdrag. En sista utväg för att uppnå ett rimligare resultat hade varit att åberopa den allmänna skälighetsprincipen, alltså inte direkt SkL 2:1 eller numera även KöpL § 70 mom 2 eller AvtL § 36 om jämkning av oskäliga avtalsvillkor, utan den generella princip i vårt rättssystem som bl.a. kommer till uttryck i dessa lagrum. Här torde dock oskälighetsgränsen, eller toleransgränsen om man så vill, vara högre än när det finns ett uttryckligt lagrum avseende vissa närmare definierade situationer, såsom KöpL § 70 mom 2.

Men man kan även hitta exempel där prisavdrag, i varje fall formellt, utdömts med stöd av AvtL § 36.

I fallet om den 85-åriga aktielägenhetsköparen med nedsatt syn konstaterade HovR bl.a. "att rättshandlingens villkor till den del det gäller köpeskillningens storlek skulle leda till oskälighet, varför K är berättigad till prisavdrag. Därför anser HovR med stöd av AvtL § 36 ... att 50.000 mk bör anses utgöra skäligt prisavdrag som motsvarar felet". RR hade med stöd av AvtL § 36 utdömt 30.000 marks prisavdrag.⁵⁸

Förmodligen är det dock snarare fråga om en terminologisk inexacthet i fallet, än om jämkning av prisavdrag med stöd av AvtL § 36. Med stöd av AvtL § 36 har priset jämkats, vilket inneburit att priset satts ned, men det är ännu inte samma sak som prisnedsättning.

Stöd för den rigida uppfattningen att prisavdraget inte kan jämkas under direkt åberopande av KöpL § 70 mom 2 finner man i paragrafens placering bland skadeståndsbestämmelserna i kap. 13 och dess ordalydelse som uttryckligen talar om skadestånd. Vidare är paragrafens klara syfte, såsom det kommer fram i förarbetena, att gripa in vid oförutsebara förluster p.g.a. avtalsbrott. I förarbetena nämns flere gånger indirekta förluster. Enligt förarbetena skall även beaktas t.ex. köpets karaktär, parterna, orsaken till avtalsbrottet, graden av försummelse hos den avtalsbrytande parten o.s.v.⁵⁹ Ett prisavdrag fyller inte kriterierna för oförutsebara eller indirekta följder. Att låta graden av försummelse få betydelse för prisavdrag som skall utgå på objektiva grunder är främmande.

Hur föreslår jag då att man skall tackla detta problem som i vissa situationer kan vara ett reellt problem? Jo, för det första genom att

⁵⁸ ÅH 301084-N:o 1019 1984 S 36 Tku II 39 § se t.ex. ss. 202, 289.

⁵⁹ Se hänvisningarna i not 55

betona skälighetsmomentet vid avdragsberäkningen. De olika värderingarna är sällan exakta, och värderingen torde ofta basera sig på och i varje fall ge utrymme för skälighetsaspekter och avrundningar. För det andra skall man inte heller ringakta den finjustering som framför allt den objektiva värdeersättningsaspekten men även relativiteten och rätt värdetidpunkt innebär. För det tredje genom att komma ihåg att prisavdraget bara är en av flera olika påföljder i vårt system. Vid höga prisavdrag kan t.ex. hävning vara en adekvatare påföljd, givetvis förutsatt att köparen också yrkat på hävning. *Baller* har framfört att prisavdragets centrala område skulle röra sig kring 10–20 % av priset och han menar att köparen inte bör kunna kräva prisavdrag när avdraget utgör mer än 33 % av köpesumman.⁶⁰ Dessa tankar har fått – och bör enligt min uppfattning även hos oss få – stöd, speciellt då det gäller köp av lägenheter och fastigheter.⁶¹ I hovrättspraxis kunde man finna fall där argumentering kring vad köparen borde ha märkt användes för att avskära höga avdragsyrkanden.⁶² För det fjärde kan man i de flagrantaste fallen åberopa den allmänna skälighetsprincip som bl.a. kommit till uttryck i KöpL § 70 mom 2, KSL 4:1 och AvtL § 36.⁶³

Liknande problem kan uppkomma vid tolkning av *avtalsbaserade friskrivnings-, begränsnings- och jämningsklausuler* som tar sikte på skadeståndet.⁶⁴ Kan dessa klausuler även friskriva från, begränsa eller jämka prisavdraget? I doktrinen finner man visst stöd för uppfattningen att klausulerna inte som sådana kan tillämpas på prisavdrag. Problemet har behandlats i samband med långvariga lego- och befракtningsavtal.⁶⁵ Även allmänna avtalstolkningsprinciper, enligt vilka friskrivningar skall tolkas snävt, pekar på samma resultat. Med hjälp av AvtL § 36 torde man i extrema fall kunna ”jämka” en begränsning som enligt sitt innehåll endast avser skadestånd att omfatta all ersättning, sålunda även prisavdrag.

⁶⁰ Se *Baller* UfR 1979 B 363 ff

⁶¹ Se t.ex. *A. Vinding Kruse* UfR 1979 B 383, Tilføjet til 4. udgave av Ejendomskøb 1980, *Nørgaard* 1980 B 5 f, *Løken* 173 f. Se närmare under kap 5.II.22.

⁶² Se ovan kap 5. III. 2.

⁶³ Se t.ex. *Taxell* 376 f, *Pöyhönen* 248 ff och där anförd litteratur.

⁶⁴ I hovrättsmaterialet som framför allt berört standardköp har jag inte hittat egentliga exempel på denna problematik. I *HD 1985 II 86*, det s.k. DC 10-fallet, berördes dock de allmänna sällskapsresevillkorens speciella skadestånds- och prisavdragsbestämmelser, se närmare *Sisula-Tulokas* DL 1986 512 ff.

⁶⁵ Se t.ex. *Honka* 205 f som bl.a. redogör för en norsk skiljedom *ND 1858.8* och *Gram* 210. Dessa framställningar behandlar motsvarande frågeställningar vid befракtningsituationer. Se även *Sundberg* 239 f som behandlar fel i lejt gods.

Kapitel 8. Behöver vi prisavdraget?

Det är givetvis oskäligt mot läsaren att i detta skede av framställningen ifrågasätta om man i dag egentligen gör någonting med den påföljd som så mångordigt beskrivits i denna framställning. Som försvar vill jag framhålla att vi enligt denna undersökning har åtminstone tre olika påföljder med samma namn, den traditionella prisavdragspåföljden som utgår på objektiva grunder vid fel och som skall ge proportionell ersättning för objektiv värdenedgång och med vilken vissa andra speciella effekter är förknippade. I ljuset av denna undersökning är detta framför allt en teoretisk påföljdstyp som endast sparsamt förekommer i praxis. Utöver den traditionella påföljden har vi det skadeståndsliknande prisavdraget som ofta förekommer i praxis och som vanligtvis bestäms på mer eller mindre objektiva grunder enligt reparationskostnader eller till skäligt belopp. Slutligen har vi olika kombinationer av dessa huvudtyper.

Frågan gäller först den traditionella påföljden. Min avsikt med arbetet har varit att få fram den uppenbara konflikt som finns mellan det traditionella prisavdraget i teorin, d.v.s. lagstiftning, förarbeten och doktrinen, speciellt i den "rena" köprätten, och mellan prisavdraget i praxis som gått långt utöver KöpL:s centrala tillämpningsområde.¹ Jag har vidare påstått att det traditionella prisavdraget är en alltför komplicerad rättsfigur för att allmänt fungera i praktiken och att det obestämda och brokiga prisavdraget vi har i dag föranleder olika typer av konflikter. Med andra ord har jag velat påstå att när vi äntligen fått regler om prisavdrag i KöpL är det inte en självklarhet att vi utanför området av egentligt lösöre- och konsumentköp behöver det traditionella prisavdraget. Behöver vi prisavdragspåföljden vid köp av t.ex. tjänster, lägenheter och fastigheter, och är det i så fall det traditionella prisavdraget vi behöver?

¹ Detta är givetvis en mycket onyanserad förenkling. Se närmare tidigare avsnitt.

I. DET TRADITIONELLA PRISAVDRAGETS ROLL I KÖPLAGEN

Den nya KöpL påverkar inte som sådan prisavdragsfiguren. Å andra sidan är det uttryckligen i ljuset av hela KöpL:s påföljdskontext som prisavdraget till stora delar synes bli en överflödig rättsfigur. Det är framför allt de nya skadeståndsbestämmelserna som leder till detta men även det faktum att prisjämningsinstitutet blivit etablerat. Det snäva skadeståndet för direkt förlust är en lätthanterligare påföljd och genom sin ansvarsgrund kanske också en "rättvisare" påföljd än prisavdraget. Detta påstående kräver bättre motiveringar.

Prisavdraget utgår på objektiva grunder, skadeståndsansvaret för direkt förlust bygger på kontrollansvarskonstruktionen. I dag kan man inte med säkerhet säga var på skalan mellan presumerat culpaansvar och objektivt ansvar med force majeure-undantag kontrollansvaret kommer att placeras i rättspraxis.² Genom kontrollansvarets utsträckning till tidigare säljled kan det utformas som ett "strängt" ansvar mot säljaren. Liknande kan effekten vara av att det är hindret att prestera felfritt, inte endast felet, som skall ligga utanför säljarens kontroll.³ Det föreligger i varje fall vid force majeure-situationer en uppenbar skillnad mellan förutsättningarna för prisavdrag och skadestånd för direkt förlust. I detta avseende är prisavdraget fortfarande till sitt tillämpningsområde vidare än det snäva skadeståndet. Force majeure-situationer är dock inte vardagliga företeelser.⁴

Köplagen håller fortfarande fast vid den allmänna principen om fullt skadestånd, part skall ekonomiskt försättas i samma ställning som om avtalet blivit riktigt uppfyllt.⁵ Indelningen i direkta och indirekta förluster komplicerar dock något den klassiska principen. I köplagsförslaget från år 1976 ingick en allmän regel enligt vilken direkt förlust motsvarar skillnaden mellan vad godset skulle ha varit värt för köparen

² Se artiklarna om kontrollansvar i Festskrift till Curt Olsson, *Hellner* 114 ff, *Taxell* 385 f, *Wilhelmsson* 407 ff. Se även *Krügers* intressanta framställning i *Norsk Kontraktsrätt* 799 ff.

³ Se t.ex. *Sevón – Wilhelmsson – Koskela* 124 där det konstateras att när det gäller industriellt tillverkade varor blir befrielsegrunderna i 27.1.-2.§ KöpL inte aktuella vilket innebär att säljarens ansvar för köparens förluster blir strängt. Vid vissa typer av köp, såsom köp av naturprodukter, speciesköp, enskilda husdjur, konstverk och begagnade varor, kan de tänkas bli aktuella.

⁴ Se dock t.ex. *HD 1985 II 86* det s.k. DC 10-fallet, om av myndighet utfärdad flygförbud och *HD 1989:98*, om störningar i datatrafiken.

⁵ Se NU 1984:5 357, RP 93/86 116 f, Ot prp nr 80 1986-87 120, Reg.prop. 1988/89:76 193, se även t.ex. *Sevón – Wilhelmsson – Koskela* 86 ff.

i felfritt skick och dess värde när det är felaktigt.⁶ Som huvudregel torde detta även gälla för den omarbetade formuleringen. I den norska propositionen konstateras att typiska direkta skadeståndsposter utgör "en defekt tings reduserte verdi på kjøperens hånd".⁷ Prisavdragets storlek torde ofta sammanfalla med skadeståndets till denna del. I normalfallen skulle prisavdraget sålunda kunna ingå som en komponent i det direkta skadeståndet.

Ser man på ersättningsens omfattning vad gäller ersättningsbara förlusttyper föreligger det klara skillnader i teorin. Det snäva skadeståndsansvaret omfattar framför allt olika typer av kostnader, bland dem reparationskostnaderna. Prisavdragets storlek skall beräknas enligt den speciella värdejämförelseanalogin. I praktiken fungerar det klassiska beräkningssättet sällan.⁸ Prisavdraget utgår vanligtvis enligt reparationskostnadernas storlek eller enligt skälighet, båda metoderna är klassiska skadeståndsberäkningsmetoder. Det finns även en tendens att låta individuella förluster, såsom nedsatt boendekomfort under reparationstiden o.s.v., påverka prisavdragets storlek. Den här metoden kan leda till att prisavdraget till sitt belopp blir förmånligare för köparen än skadestånd för direkt förlust.

Den traditionella prisavdragsberäkningen innehåller dock många avancerade finjusteringar som i enskilda fall kan leda till annat resultat än skadeståndet. Finjusteringarna kan ha stor betydelse speciellt vid kvantitetsfel i mängdvaror. Hovrättsmaterialet innehåller dock mycket få fall av denna typ, det blir framför allt enstaka fall om bl.a. trävaror, mull och potatis. Doktrinens klassiska exempel på hur prisavdraget fungerar handlar vanligtvis just om köp av vete eller kaffe eller liknande fungibla varor med växlande priser på världsmarknaden. Det är sannolikt att denna typ av tvister hos oss ofta går till skiljeförfarande och därför är så knappt representerade i hovrättsmaterialet. I och med skadeståndets utvidgade ansvarsförutsättningar skulle man kunna fråga om prisavdragets finesser är en tillräcklig grund för att bibehålla det traditionella prisavdraget i den nya utbyggda påföljdsstrukturen. Man kunde t.ex. ha valt att rensa ut det traditionella prisavdraget och att närma sig den angloamerikanska påföljdssystematiken. Frågan är dock i dag helt teoretisk. Vi har *det traditionella prisavdraget* i KöpL, KSL och

⁶ SOU 1976:66 § 45 och s 314 f och jämför även principen i SkL 5:5.

⁷ Ot prp nr 80 (1986-87) 123

⁸ De praktiska fall där det klassiska beräkningssättet följts har framför allt gällt kvantitetsfel. Kärndelen i skadeståndsberäkningen skulle uppenbarligen leda till liknande resultat.

i FN-konventionen om internationella köp.⁹ Enligt min mening är detta den utgångspunkt man fortfarande bör omfatta på dessa sektorer av köprätten. Påföljden är onekligen ändamålsenlig i vissa situationer. Alternativa påföljder med plats för finjusteringar möjliggör i regel ”bättre” resultat i de enskilda fallen. Det är en annan sak att finesserna i den traditionella prisavdragsberäkningen inte nödvändigtvis alltid har fungerat i praktiken, utan prisavdraget har blivit ett slags till priset begränsat skadestånd. Problematiska blir de varierande kombinationerna av särdragen i de olika påföljderna, där t.ex. det objektiva ansvaret kombineras med skadeståndsberäkningsmetoderna.¹⁰ Därtill kan t.ex. ränteberäkningsreglerna och effekten av underlåten avhjälpningsrätt och processuella regler leda till oförutsedda konsekvenser. De explicita bestämmelserna i köplagen om prisavdrag kommer säkerligen att leda till att en del av problemen försvinner.

Min uppfattning är att det traditionella prisavdraget genom de nya skadeståndsreglerna och det etablerade prisjämningsalternativet har förlorat en del av sin betydelse utom i alldeles speciella fall. Dessa fall kan ha relevans inom ramen för lösöreköp och påföljden kan här ses som ett berikande alternativ i särskilda fall. Men de många närliggande påföljderna innebär även komplikationer. De komplikationer som kombinationerna och förväxlingar av de olika påföljderna medför föranleder frågan: är det ändamålsenligt att till denna del *föra ut köprättens påföljdsstruktur* till närliggande avtalstyper såsom konsumenttjänster, köp av lägenheter och fastigheter? En väsentligt fråga är också *vilken effekt påföljden sannolikt får* på dessa sektorer?

⁹ Art 50 möttes med visst motstånd speciellt från Common Law-länder. Se speciellt *Bergsten – Miller* AJCL 1979 255 ff. Författarna konstaterar (258 f) bl.a. ”The remedies of reduction of price and of damages overlap to a greater extent under the Draft Convention than they do in the Civil law because the Draft Convention accepts the Common law rule that damages are available for any defective performance even if the non-performing party was not at fault.” På den hypotetiska frågan om inte prisavdraget kunde ha utelämnats ur konventionen såsom flere gånger föreslagits under arbetets gång konstateras (272) ”Such an alternative was not open. Reduction of price is too well known to Civil Law jurists as an ordinary form of momentary relief available...” Se även *Bianca – Bonell* 368 ff. Se därtill *Hellner* ZfG 1988 261.

¹⁰ Redan långt före köplagsändringen har i dansk doktrin inställningen varit kritisk mot prisavdraget. Spleth formulerade på ett bitande sätt liknande tankar om förhållandet mellan prisavdrag och skadestånd redan i UfR 1955 B 68. ”De juridiske kategorier skulle jo gerne være så lette at arbejde med, at også andre end professorere kan holde dem ude fra hinandere, og det kan ærligt talt knibe på dette punkt.” *Jørgensen*, Kontraktsret 2 113 menar att prisavdragspåföljden i ”funktionel henseende må ... snarest sidestilles med erstatningsbeføjelsen”.

II. PRISAVDRAGETS ROLL I DE NYA LAGSTIFTNINGSFÖRSLAGEN

Genomgången av praxis visade att prisavdraget är en vanlig påföljd utanför lösöre köpet, användbar i olika konsumentförhållanden och speciellt tillämplig vid köp av bostäder, såväl lägenheter som fastigheter. Det är även på dessa områden prisavdragets konturer blir speciellt suddiga och obestämda och påföljden har ofta närmats ett objektivet ansvar som i sista hand är begränsat till prestationens pris. Det beror givetvis på att prisavdraget är en relativt ny påföljd hos oss. Vi har saknat lagstiftning, påföljden har bit för bit etablerats genom praxis och doktrin. För tillfället pågår lagstiftningsarbete på dessa områden. Intressanta frågor är i vilken utsträckning KöpL:s påföljdsstruktur kommer att följas på andra områden inom kontraktsrätten och vilken roll prisavdraget härvid ges?

KöpL:s betydelse för den allmänna kontraktsrätten har bl.a. diskuterats i förarbetena till lagen. Den har utformats med tanke på köp av varor och bl.a. i vår proposition konstateras att lagens regler inte på alla punkter är lämpade att tillämpas på andra avtal.¹¹

1. Förslaget till reviderad KSL

I förslaget till revidering av KSL ingår betämmelser om prisavdrag såväl i kapitlet om *konsumentköp som -tjänster*.¹² Enligt lagtexten har konsumenten vid fel rätt till ett prisavdrag som svarar mot felet.¹³ Det innebär att huvudidén om relativitet har slopats. Vid konsumenttjänster skall enligt kommentarerna det nedsatta priset motsvara värdet av den faktiska tjänsten enligt en skälig debitering. Det innebär att förhållandet till prisjämkning vid t.ex. "dumma" köp blir diffust. Prisavdraget skall också tillämpas på icke värdepåverkande fel, t.ex. när badrummet målats i fel färg. Det innebär att ersättningssfären för prisavdrag har utvidgats från de egentliga värdepåverkande felen till att omfatta exempelvis estetiska fel och nedsatt bruksvärde. Värderingsnormen skall

¹¹ Se RP 93/86 13, Reg.prop. 1988/89:76 23 f. Se även t.ex. *Sevón – Wilhelmsson – Koskelo* 31 f, *Håstad* Köprätten 27 f. *Wilhelmsson* manar till försiktighet vid felsituationer beträffande kontrollansvaret i Festskrift till Olsson 416 f.

Se t.ex. *Roséns* intressanta grepp att tillämpa prisavdrag vid fel i förlagsavtal 288 ff och *Bruuns* kritiska synpunkter, NIR 1989 310.

¹² Förslag till ändring av konsumenttjänstlagen Oj 9/1 1988 5:11, 8:11

¹³ Kap 8 § 11

vara felets betydelse för beställaren. Man har valt en klar subjektivitet. Enligt motiven utdöms prisavdraget oftast i praktiken enligt prövning med beaktande av felets betydelse för prestationens bruks- eller bytesvärde eller exempelvis för dess utseende.¹⁴ Enligt förslaget skall prisavdraget också vara den tillämpliga påföljden vid försummad upplysningsplikt eller plikt att avbryta utförandet av tjänsten.¹⁵ Det innebär att prisavdraget blir en ny typ av specialpåföljd i vissa särskilda situationer.

Lagstiftningsförslaget bibehåller indelningen i ansvar för direkt och indirekt förlust. Skadestånd för direkt förlust utgår på objektiva grunder. Ersättning för indirekt förlust förutsätter att säljaren inte förfarit med omsorg. Indirekt förlust kan enligt kommentarerna vara förlust av bruksnyttan men även annan icke direkt ekonomisk skada och därmed jämställbart väsentligt förfång.¹⁶ Däremot torde dessa förlusttyper kunna ersättas genom prisavdrag.

Lagstiftningsförslaget introducerar sålunda ett nytt prisavdragsbegrepp. I förslaget görs avkall på relativiteten, på kravet på objektivt värdepåverkande fel. Prisavdragets ersättningssfär kan bli större än det direkta skadeståndets genom att täcka exempelvis estetiska fel och förlust av bruksnytta. Frågan är om *vi behöver det nya begreppet*, om vi överhuvudtaget vid sidan av det objektiva ansvaret för direkt förlust och prisjämningsmöjligheten behöver ett prisavdrag? Svaret kan bli ja, förutsatt att man vid sidan av det snäva objektiva skadeståndsansvaret, det vidare skadeståndet och prisjämnningen vill införa ett till priset begränsat objektivt ansvar för bl.a. icke värdepåverkande fel, där värderingsnormen skall vara felets betydelse för konsumenten. Men detta prisavdragsbegrepp har ganska lite att göra med köplagens traditionella prisavdrag. Den valda lösningen innebär att man, i varje fall i teorin, opererar med en tämligen komplicerad påföljdsstruktur i konsumenträtten. Man kan ifrågasätta lösningens ändamålsenlighet till denna del. Speciellt i konsumenträtten synes en strukturell enkelhet och överskådlighet redan i sig vara betydelsefull. Och vilken blir det snäva skadeståndets plats och funktion i påföljdssystematiken? Vill man hålla kvar prisavdraget som en neutral, icke-värdeladdad påföljd kunde man ha genomfört en förenkling genom att slopa det snäva skadeståndet. Också om man inte går så här långt utan väljer att i konsumenträtten bibehålla en påföljdsstruktur med flera närliggande påföljder och ett prisavdrag som är ett till priset begränsat objektivt ansvar för fel, kunde

¹⁴ Oj 9/1988 125

¹⁵ Se ovan kap 3. II.

¹⁶ Oj 9/1988 130 f

terminologiska preciseringar göras, speciellt i fråga om påföljdsvalet vid försenad upplysningsplikt och plikten att avbryta utförande av tjänst.

2. Lagstiftningsförslaget om bostadsköp

I kommittéförslaget till lagstiftning om bostadsköp görs en indelning i nya och gamla bostäder.¹⁷ För båda är gemensamt att prisavdraget enligt lagtexten skall svara mot felet eller i övrigt vara skäligt till sitt belopp.¹⁸ För gamla bostäders del konstateras i kommentarerna att prisavdraget är den primära och viktigaste påföljden. Vidare framhålls att prisavdragets storlek i praktiken skall bedömas från fall till fall, med beaktande av felets betydelse för bostadens utseende, bruks- och bytesvärde eller så att prisavdraget med hänsyn till omständigheterna blir skäligt.¹⁹ Prisavdraget skall också vara den påföljd som skall tillämpas då säljaren underlåtit sin informationsplikt och köparen sin undersökningsplikt. Då skall prisavdraget utgå i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till graden av underlåtenhet på bägge sidor. Gradens av vårdslöshet blir bestämmande för prisavdragets storlek. Man kombinerar här det objektiva ansvaret med en bedömning av graden av vårdslöshet.

Skadeståndsbestämmelserna är i princip konstruerade så att vid fel i nya bostäder har säljaren ett objektivt ansvar för vissa direkta förluster, medan ansvaret för indirekt förlust förutsätter culpa.²⁰ Skadeståndsansvaret för gamla bostäder bygger på den traditionella culparegeln.²¹

I förslaget till lagstiftning om bostadsköp har vi sålunda en påföljdsbeskrivning som fjärrmat sig ytterligare från köplagspåföljden.²² Prisavdraget skall motsvara felet, d.v.s. relativiteten slopas. Vid bostadsköp där prisutvecklingen ingalunda är jämn eller följer reparationskostnadsutvecklingen kan detta få stor betydelse. Effekten av förmånliga och oförmånliga köp faller bort. Betänkandet ger en ganska vag bild av hur

¹⁷ Kom bet 1989:47 s 274 f, 315 f, 336 f, 4 kap § 24, 6 kap §§ 14,16. Observera lagtextens något oklara formulering i 6:1. Kapitlet torde dock vara avsett att gälla alla försäljningar av begagnade bostäder där "någon annan än näringsidkare säljer" inte bara sådana objekt "som tas i bruk första gången efter nybyggnad eller sanering".

¹⁸ Kap 4 § 24, kap 6 § 14

¹⁹ Kom bet 1989:47 336

²⁰ Se de närmare preciseringarna i förslagets kap 4 §§ 11, 25

²¹ Kap 6 § 15

²² Köplagen är subsidiär i förhållande till bostadsköplagen.

prisavdraget i övrigt skall beräknas. Påföljden beskrivs också som en skälighetspåföljd där domstolen uppenbarligen kommer att ha mycket fria händer. Enligt motiven är det klart att inte bara värdepåverkande fel, d.v.s. fel som påverkar bytesvärdet, skall ersättas utan också fel som påverkar "utseendet" och bruksvärdet. Individuella moment kommer sålunda starkt in. Genom skadeståndets culpagrund vid köp av begagnade bostäder kommer prisavdraget speciellt här att få en mycket stor betydelse. Det konstateras även att prisavdraget är den viktigaste påföljden.

Vad innebär den nya påföljdstypen? Den innebär ett strikt ansvar som är begränsat till priset men som inom denna ram har en vid ersättningsfär. Utöver detta är det fråga om en ganska vag och obestämd påföljdstyp. Köpesummorna vid bostadsköp är synnerligen höga. Prisutvecklingen i varje fall under senaste år, tämligen instabil. Ersättningsbegränsningen till priset får sålunda en ganska marginell och ointressant effekt. Vid köp av gamla bostäder förutsätter skadestånd culpa men prisavdrag utgår också för förborgade fel. Speciellt vid denna feltyp, blir prisavdraget en synnerligen sträng påföljd mot säljaren, som vanligtvis är en privatperson. Ersättningsbeloppets bestämmande till ett "i övrigt skäligt" belopp kan ge möjlighet till viss begränsning av avdraget men formuleringen är lös och obestämd. Ur vems synvinkel skall beloppet vara skäligt? Sannolikt ur köparens synvinkel. Med en sådan tolkning blir begränsningseffekten delvis urholkad.

3. Jordabalksförslagets bestämmelser om fastighetsköp

Det nyaste lagstiftningsförslaget gäller jordabalken med bestämmelser om fastighetsköp. Enligt jordabalken kan prisavdrag utgå på objektiva grunder vid fel.²³ Avdraget beräknas enligt "hur mycket den överlåtna fastighetens värde avviker från den avtalsenliga fastighetens värde."²⁴ Denna formulering skulle betyda att man inte tillämpar köplagens relativa beräkningsmetod, utan någon form av direkt värdenedgångsersättning. Skadestånd skulle förutsätta culpa och ersättningen skulle omfatta kostnader, prisdifferens och sannolikt frångången avkastning. Skadeståndets ansvarsgrund och begränsade ersättningsfär innebär att prisavdraget sannolikt också här kommer att få stor betydelse.

Vid reglering av fastighetsköpen kan man se delvis samma tendenser

²³ Kap 2 § 15

²⁴ Kap 2 § 26

som vid köp av bostäder. Skadeståndet uppfattas som en "farlig", eventuellt oskäligen påföljd. Man begränsar skadeståndet genom olika konstruktioner men inför ett omfattande prisavdrag. Mot bakgrunden av de värdefulla köpeobjekten, där prisets ansvarsbegränsande effekt är svag, de förborgade felen sannolika, speciellt i gamla köpeobjekt, prisväxlingarna snabba, i varje fall under de senaste åren och reparationskostnadernas prisutveckling självständig i förhållande till bostadsprisen, kan man ifrågasätta om prisavdraget i denna form är en lyckad lösning. En ganska klar tendens i de bostadsfall som fanns i hovrättsmaterialet var att domstolen begränsade avdragsrätten med hjälp av olika metoder. För det första krävde domstolen en viss väsentlighet av felet. För det andra motiverade domstolen prisavdraget med culpaliknande bedömningar. Detta strider mot det traditionella prisavdraget i KöpL men är säkerligen ett uttryck för domstolens strävan att begränsa ett i bostadsköp i enskilda konkreta fall annars alltför långtgående ansvar för en säljare. Speciellt i dansk doktrin, med dess långa tradition om fastighetsköp, kunde man även se en klar tendens att begränsa prisavdragets verkningsfält genom olika metoder.

Det finns enligt min mening goda skäl som talar för en försiktig linje vid tillämpande av prisavdrag vid köp av *bostäder och fastigheter*. Förborgade fel är vanliga, ansvarsbegränsningen till priset ineffektiv. Såväl vid bostadsköp som vid köp av fastigheter är säljaren ofta en "vanlig" människa, inte en kommersiell försäljare, med möjlighet att fördela ett strängt ansvar i en transaktion på andra försäljningar och bygga in ansvaret i priset. Vid bostadsförsäljning, speciellt när det gäller begagnade bostäder, såväl lägenheter som fastigheter, är det ytterst sällan fråga om en svagare – starkare konstellation. Säljaren är en privatperson som säljer sin egen bostad för att köpa en ny lämpligare bostad. Försäljningen är en unik engångsföreteelse. En omfattande och oväntad ersättningsskyldighet kan inte tas igen och fördelas på andra försäljningar. Bostadsköp, såväl köp av begagnade aktielägenheter som fastigheter, är köpetyper med helt speciella drag som skiljer dem från det vanliga lösöre köpet. Ett prisavdrag kan få dramatisk effekt i ett enskilt fall. Det är inte nödvändigtvis så att bara skadeståndet är den kanske oskäligen påföljden vars tillämpning genom lagstiftning skall övervakas och begränsas. Prisavdraget kan vara en lika "farlig" påföljd.

Det traditionella prisavdraget har *mekanismer för att begränsa ersättningen*. Det sker bl.a. genom proportionalitet, ersättning av endast objektivet värdepåverkande fel och reglering av en värdetidpunkt, så att t.ex. reparationskostnaderna, om de överhuvudtaget kan anses motsva-

ra den objektiva värdenedgången, skall räknas om till nivån vid avlämnandet. Samma funktion har reklamerationsreglerna som finns i den svenska och norska köplagen.²⁵ I vår hovrättspraxis beskär de culpalliknande bedömningarna och väsentlighetskraven säljarens ansvar. I Danmark har utvecklats en 10 – 20 % tumregel med såväl en minimi- som maximigräns för prisavdragets centrala fält. Man har diskuterat obligatorisk besiktning och en klart begränsad ansvarsperiod. Såväl doktrin som praxis har starkt betonat en viss toleransgräns speciellt vid köp av begagnade bostäder, vilket också är ägnat att skydda en säljare. Utvecklingen hos oss synes i stället gå mot ett objektivt ansvar för bl.a. förborgade fel och en vidare ersättningssfär omfattande bl.a. förlust av bruksvärde och estetiska värden.

III. HURUDANA PRISAVDRAGSPÅFÖLJDER BEHÖVER VI?

Den nya lagstiftningen ser ut att introducera nya påföljdstyper under etablerade namn. Det innebär friktioner. Vi skulle ha en prisavdragstyp för lösöre köp, en eller två i konsumenträtten och ytterligare ett antal lite avvikande påföljdskonstruktioner vid köp av bostäder och fastigheter. Skadeståndet skulle också innehålla flera variationer. Men för skadeståndet skulle gälla olika begränsningar både beträffande ansvarsgrunden och ersättningsberäkningen, framför allt vad gäller förlusttyperna. Det skulle därtill finnas mekanismer för nedsättande av oskäligt skadestånd. Vid prisavdrag skulle gälla begränsningen till priset.

Man får intrycket av att skadeståndet fortfarande uppfattas som den ur säljarens synvinkel stränga påföljden, vars effekt på olika sätt skall begränsas, medan prisavdraget fortfarande ses som en "mindre", harmlös påföljd. I den ovan gjorda undersökningen om prisavdragets förhållande till skadeståndet²⁶ gick det klart att påvisa att vid dyra köpeobjekt, speciellt bostäder, blir prisavdragsbeloppet i regel högre än skadeståndet mätt i mark och penni. Rollerna mellan prisavdrag och skadestånd är här ombytta. I de nya förslagen har därtill prisavdragets traditionella särdrag och begränsningsmekanismer fallit bort. Prisavdraget har speciellt vid bostadsköp till sin effekt blivit en strängare påföljd än skadeståndet.

Köplagens påföljdsstruktur skall som sådan inte pressas in på områden där den inte är ändamålsenlig. Köplagens påföljdsstruktur är inte

²⁵ NKöpl § 32, SvKöpl § 32

²⁶ Kap 4. IV.

det enda tänkbara och rätta systemet. För speciella avtalstyper kan det finnas lämpligare påföljdsstrukturer. Avvägningen mellan säljarens och köparens intressen är en synnerligen svår uppgift. Vid en sådan avvägning i lagstiftningen kunde man fördomsfritt fråga för det första om ett objektivt prisavdrag, vid sidan av skadeståndet och jämkningen överhuvudtaget är en ändamålsenlig påföljd vid t.ex. icke-yrkesmässig försäljning av gamla bostäder? Denna köpetyp har många särdrag. Är de andra påföljderna tillräckliga och kanske lämpligare? För det andra kunde man fråga om det är motiverat att utvidga prisavdragets omfattning utöver köplagens traditionella rättsfigur genom att ge avkall på vissa begränsningsmekanismer? Min uppfattning är att man på denna punkt noggrant bör beakta konsekvenserna av de nya påföljdsvarianterna. Är ansvarsfördelningen balanserad vid t.ex. förborgat fel i en gammal lägenhet eller fastighet? Bör inte prisavdragets omfattning här snarare begränsas än utvidgas genom olika metoder på liknande sätt som traditionellt skett i KöpL och i praxis? För det tredje bör man även ta ställning till huruvida det är ändamålsenligt med långt specialiserade påföljder med växlande begreppsbildning vid olika typer av köp. Vinner man med detta mer än man förlorar? Blir specialiseringen slutligen ett självändamål?

I KöpL har prisavdraget en speciell och beränsad nisch i påföljdssystemet. Den har en långt utvecklad tradition i nordisk köprättslig lagstiftning, praxis och doktrin. I dag har vi ännu inte lagstiftning om konsumenttjänster eller speciallagstiftning om köp av bostäder, men lagstiftningsarbetet pågår. I samband med detta arbete bör man öppet och mångsidigt överväga behovet av prisavdragspåföljden vid sidan av skadestånd och jämkning och precisera eventuella bestämmelser med hänsyn till såväl den nordiska köplagstraditionen som köpeobjektets särdrag.

LITTERATUR

Aaltonen, Aimo O., se Heikonen

–”– **Irtaimen** kauppa. Vammala 1978.

–”– **Tavaran** virheestä. Hankintaa koskeva kauppaoikeudellinen tutkimus I. Vammala 1955.

–”– **Tavaran** virheestä. Hankintaa koskeva kauppaoikeudellinen tutkimus II. Vammala 1959.

–”– Onko actio quanti minoris-periaate katsottava omaksutuksi Suomen oikeudessa? LM 1957 295-297.

Aarnio, Aulis, Oikeussäännösten tulkinnasta. Helsinki 1982.

Adlercreutz, Axel, Avtal. Lärobok i allmän avtalsrätt. Lund 1977.

Adolfsson, Kjell, Köparens hävningsrätt vid fastighetsköp. Uppsala 1988.

Agell, Anders, Säljarens ansvar för faktiska fel enligt jordabalken och köplagen. SvJT 1972 721-748.

Almén, Tore, Om köp och byte av lös egendom. Del I. 2 uppl. Stockholm 1924, Del II. 2 uppl. Stockholm 1918.

–”– – Eklund, Rudolf, Om köp och byte av lös egendom. 4 uppl. Stockholm 1960.

Andersen, Kristen, Kjøpsrett. 2 oppl. Oslo 1965.

André, Mathias, Marknadsföringsansvar. Om förutsättningarna för marknadsrättsligt och civilrättsligt ansvar för marknadsföringen. Stockholm 1984.

–”– En allmän regel om säljarens uppgiftsansvar. Festskrift till Sveriges Advokatsamfund 1887-1987. Stockholm 1987.

Arnholm, Carl Jacob, Privatrekt III. Almindelig obligasjonsrett. 2 utg. Oslo 1974.

Aro, Pirkko-Liisa, Om tillämpning av SBL § 8. Några reflexioner i anledning av ett rättsfall. JFT 1974 171-187.

Asuminen 1988:8, Tilastokeskuksen sarja. Asuntojen hinnat toinen neljännes 1988. Helsinki 1988.

Augdahl, Per, Den norske obligasjonsretts almindelige del. 5 utg. Oslo 1978.

Aurejärvi, Erkki, Irtaimen kaupan **takuuehdot**. Jyväskylä 1981.

–”– **Perusteettoman** edun palautuksesta. Helsinki 1982.

–”– Velvoiteoikeuden oppikirja. Helsinki 1988.

Baller, Uffe, Forholdsmæssigt afslag ved ejendoms køb. UfR 1979 B 361-370.

Bartil, Harald, Reiserecht. Bonn 1979.

Beckman, Rudolf, Till frågan om köpares rätt till prisavdrag. JFT 1935 107.

Bengtsson, Bertil, **Hävningsrätt** och uppsägningsrätt vid kontraktsbrott. Stockholm 1967.

- ”– **Särskilda** avtalstyper I. 2 uppl. Stockholm 1976.
- Bergholtz, Gunnar*, Ratio et Auctoritas. Ett komparativrättsligt bidrag till frågan om domsmotiveringens betydelse främst i tvistemål. Lund 1988.
- Bergsten, Erik E.* – Miller, Anthony J., The remedy of reduction of price. AJCL vol 27 1979 255-277.
- Bernitz, Ulf*, Standardavtalsrätt. 4 uppl. Stockholm 1987.
- Bianca, C.M.*, – Bonell, M.J., Commentary on the international sales law. Giuffrè Milan 1987.
- Boman, Robert*, Om återopande och återopsbörd i dispositiva tvistemål. Stockholm 1964.
- Bonell, M.J.*, se Bianca.
- Brunou, Harald*, Om köpares rätt till prisavdrag. JFT 1935 110-115.
- Bruun, Nicklas*, Recension av Roséns, Förlagsrätt. NIR 3/1989 305-312.
- Bruun Nielsen, Anne-Dorte*, se Madsen.
- Carbell, Leif*, Felbegreppet och undersökningsplikten enligt 4:19 JB. Festskrift till Jan Hellner. Stockholm 1984.
- Caselius, Ilmari*, Till frågan om köpares rätt till prisavdrag. JFT 1935 73.
- Christensen, Anna*, Studier i köprätt. Stockholm 1970.
- Cederberg, Lauri*, Till frågan om köpares rätt till prisavdrag. JFT 1935 72-73.
- Dahl, Børge*, Produktansvar. København 1972.
- Eklund, Rudolf*, se Almén.
- Ellilä, Tauno*, Sivullisen oikeussuojan takeista ulosotossa. Vammala 1947.
- Godenhielm, Berndt*, Lärobok i kontraktsrätt I. 2 uppl. Lovisa 1977.
- ”– Om jämkning av skadestånd i inomkontraktuella förhållanden. JFT 1975 400-414.
- ”– Kritik av köprättsliga studier. JFT 1958 324-333.
- ”– Erään irtaimen kauppaa koskevan oikeustapauksen tulkintaa. LM 1964 838-845.
- Godenhielm, Bertil*, Till frågan om köpares rätt till prisavdrag. JFT 1935 41-59.
- Grauers, Folke*, Fastighetsköp. Lärobok. Lund 1987.
- ”– Fastighetsköp enligt nya jordbalken. Lund 1974.
- Grobgeld, Lennart*, – Heyman, Olof, Fel, hållbarhet och garanti. SvJT 1981 241-285.
- Grönfors, Kurt*, Avtalslagen. 2 uppl. Lund 1989.
- Grönqvist, Henrik*, Om precisering av skadeståndsyrkande. JFT 1974 18-25.
- Gschnitzer, Franz*, Österreichisches Schuldrecht. Allgemeiner Teil. 2 aufg. von Ch. Faistenberger, H. Barta, B. Eccher, Wien/New York 1985.
- Garder, Karsten*, Forelesninger over kjøp. Oslo 1982.
- Hakulinen, Y.J.*, **Perusteettoman** edun palautus. Helsinki 1931.
- ”– **Obligationsrätt** I. Allmänna läror. Tammerfors 1962.
- ”– Actio quanti minoris. JFT 1935 187-198.
- ”– Eräitä kaupanvastausta koskevia kysymyksiä. LM 1961 22-33.
- Halila, Jouko*, Todistustaakan jaosta. Porvoo 1955.
- ”– Vahingonkorvausasioissa esille tulevia prosessuaalisia kysymyksiä. DL 1975 252-265.
- ”– Vahingonkorvauksen suuruuden todistelusta. LM 1961 291-303.
- Hammar skjöld, K.H.L.*, Om fraktavtalet och dess viktigaste rättsföljder. Upsala 1886.
- Hansen, Jørgen*, Fast ejendoms mangelsbegreb i støbeskeen. UfR 1987 B 377-342.

- Hellner, Jan*, Speciell avtalsrätt I. Köprätt. Stockholm 1982.
- ”– Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt. Stockholm 1984.
- ”– **Föresättningsläran** rediviva. Festskrift till Matti Ylöstalo 133-155. Helsingfors 1987.
- ”– **Försäkringsrätt**. Stockholm 1965.
- ”– Das internationale Kaufrecht aus dem Blickwinkel der Gesetzgebungstechnik. Zeitschrift für Gesetzgebung 1988 249-266.
- ”– Kontrollansvaret. Festskrift till Curt Olsson 114-136. Ekenäs 1989.
- ”– – Ramberg, Jan, Speciell avtalsrätt I. Köprätt. Stockholm 1989.
- Heikonen, A.R.*, – Aaltonen, A. O., Irtaimen kauppa. Helsinki 1958.
- Hertzman, Olof*, se Grobgeld.
- Hillert, Sten*, Värdebidpunkt och avkastningsränta. Något om beräkningen av prisavdrag vid fel i köpt fastighet. Festskrift till Henrik Hessler 283-308. Falköping 1985.
- Hirvonen, Eero*, Korkotason nousu hyödyttää säästäjää. Säästöpankki 9/1988 s 8.
- Honnold, John O.*, Uniform law for international sales under the 1980 United Nations Convention. Deventer 1982.
- Hyvönen, Veikko O.*, Kaavoitus- ja rakentamisoikeus. Espoo 1988.
- Honka, Hannu*, Fartygets skick och egenskaper. En befraktningsrättslig studie. Åbo 1989.
- Hoppu, Esko*, Kauppa ja varallisuusoikeuden pääpiirteet. Helsinki 1989.
- Håstad, Torgny*, Tjänster utan uppdrag. Stockholm 1973.
- ”– Den nya **köprätten**. Uppsala 1989.
- af Hällström, Erik*, Till frågan om köparens rätt till prisavdrag. JFT 1935 61-72, 208-210.
- Hørlyck, Erik*, Entreprise- og licitationsbetingelser. 2 ud. København 1977.
- Juridiska Föreningens förhandlingar år 1934. 8. Om köparens rätt till prisavdrag. Diskussion. JFT 1935 208-214.
- Jørgensen, Stig*, Om mangelsbegrebet ved køb og salg af brugt løsøre med særlig henblik på køb af brugte automobiler. UfR B 1951 272-276.
- ”– Fire obligationsretlige afhandlinger. København 1965.
- ”– **Kontraktsret**, 2 bind. København 1972.
- ”– Mangler ved afslag. UfR 1980 B 147-148.
- Karlgrén, Hjalmar*, Felansvaret vid fastighetsköp enligt jordabalken. Lund 1976.
- Kauppi, Kalle*, Diskussionsinlägg till frågan om prisnedsättning. JFT 1935 213-214.
- Kivimäki, T.M.*, Esineen ominaisuuksiin kohdistuvasta erehdyksestä kaupassa. LM 1955 1-65.
- ”– – Ylöstalo, Matti, Suomen siviilioikeuden oppikirja. 4 uppl. Juva 1981.
- Kivivuori, A.* – af Schultén, C.G. – Sevón, L. – Tala, J., Kuluttajansuoja. Helsinki 1978. **Kivivuori m.fl.**
- Korkman, Sixten*, Rahapolitiikan painopisteet ja suunnat. Rahatalouden käsikirja. Toim. Kosonen – Huttunen – Vartiainen, s 321-329. Jyväskylä 1989.
- Koskelo, Pauliine*, se Sevón, Leif
- ”– Avtalets syfte och påföljdssystemet vid reseavtal. JFT 1982 440-468.
- Krüger, Kai*, Norsk kjøpsrett. 2 rev. utg. 4 oppl. Bergen 1984.
- ”– Norsk kontraktsrett. Bergen 1989.
- Kuosmanen, Hannele*, Peruskoron valta murenee. Talouselämä 3/1989 50-51.

- Kuusimäki, Antti*, Käytetyn auton kauppa ja kulutusvalituslautakunta. Kuluttajansuoja/Konsumentskydd 2/1985 4-8.
- ”– Tavarán virhe ja myyjän virhevastuu käytetyn auton kaupassa. Kuluttaja-asiamiehen julkaisuja 2/1985.
- Lappalainen, Juha*, Vahingonkorvausvaatimuksesta rikosjutussa. Prosessioikeudellinen tutkimus. Vammala 1986.
- Lehrberg, Bert*, Förutsättningsläran. Uppsala 1989.
- ”– 36 § avtalslagen och förutsättningsläran. SvJT 1986 249-261.
- Lindell, Bengt*, Partsautonomins gränser. Uppsala 1988.
- Lyngsø, Preben*, Afbestillingsret. København 1971.
- Løken, Henriette Christie*, Mangler ved ejendomssalg. Oslo 1985.
- Madsen, Palle Bo*, Aftalefunktioner. København 1983.
- ”– – Bruun Nielsen, Anne-Dorte, Dansk forbrugerret. København 1986.
- Miller, Anthony J.*, se Bergsten, Erik E.
- Müller, Walter*, Schadenersatz auf Grund verdorbenen Urlaubs. Berlin 1986.
- Möller, Gustaf*, Domstolen och icke åberopade omständigheter. JFT 1984 332-349.
- Nilsson, Torsten*, Till frågan om köparens rätt till prisavdrag. JFT 1935 59-61.
- Nørager-Nielsen, Jacob* – Theilgaard S., Købeloven af 1906 med kommentarer. Bd 2. København 1979.
- Nørgaard, Jørgen*, Om størrelsen af forholdsmæssigt afslag ved ejendomskøb. UfR 1980 B 1-7.
- ”– Nogle bemærkninger om mangler ved fast ejendom i anledning af dommer H.P. Rosenmeiers bog. UfR B 1989 281-287.
- Olsson, Curt*, Verkan av avtalsklausuler i standardformulär. Förhandlingar å det tjugoförsta Nordiska Juristmötet i Helsingfors. Bil. VI. Vammala 1959
- Peczenik, Alexander*, Rätten och förnuftet. En lärobok i allmän rättslära. Lund 1986.
- Persson, Ulf*, Skada och värde. Lund 1953.
- Portin, Göran*, Jämkning av oskäligen avtal. JFT 1974 323-335.
- Pöyhönen, Juha*, Sopimusoikeuden järjestelmä ja sopimusten sovittelu. Vammala 1988.
- ”– Rättsfallskommentar till HD 1984 II 180. LM 1985 552-563.
- Rabel, Ernst*, Das Recht des Warenkaufs. 2 Bd. Berlin Tübingen 1958.
- Ramberg, Jan*, se Hellner Jan.
- Rautiala, Matti*, Kiinteistökaupasta. 2 painos. Vammala 1977.
- Rodhe, Knut*, Obligationsrätt. Lund 1956.
- Rosenmeier, H.P.*, Mangler ved fast ejendom. København 1988.
- ”– Der er noget galt inden for retsområdet mangler ved fast ejendom. UfR 1988 B 13-19.
- Routamo, Eero*, Kaupanvastuu ja oikeudellinen virhe irtaimen kaupassa. Helsinki 1969.
- ”– Vastaavuusteoria ja suorituksen virheellisyys sopimussuhteessa. LM 1980 122-130.
- Sandvik, Tore*, Entreprenørrisiken. Oslo 1966.
- af Schultén, C.G.*, se Kivivuori m.fl.
- Sevón, Guje*, Prediction of social events. Ekonomi och samhälle. Helsingfors 1978.
- Sevón, Leif*, se Kivivuori m.fl.

- "- - Wilhelmsson, T., - Koskelo, P., Huvudpunkter i köplagen. Helsingfors 1987.
- Sisula-Tulokas, Lena*, Dröjsmålsskador vid passagerartransport. Vammala 1985.
- "- En sällskapsresa i Högsta domstolen. DL 1986 512-520.
- "- Är de transporträttsliga preskriptionstiderna i fara? Festskrift till Sjur Brækhus 491-500. Otta 1988.
- Spleth, P.*, Nogle bemærkninger om dansk rets stilling med hensyn til mangelsbeføjelser ved køb af fast ejendom. UfR 1947 B 154-205.
- "- Mangelsbegrebet. UfR 1955 B 61-68.
- "- Spredte bemærkninger om misligholdelse af ejendomskøb. UfR 1962 B 213-232.
- "- Mangler og afslag - et forenklingforsøg. UfR 1980 B 93-99.
- "- Mangler ved fast ejendom endnu engang. UfR 1988 B 87-90.
- Strömholm, Stig*, Rätt, rättskällor och rättstillämpning. En lärobok i allmän rättslära. Lund 1984.
- Sundberg, Jakob W.F.*, Om ansvar för fel i lejt gods. Stockholm 1966.
- Tala, J.*, se Kivivuori m.fl.
- Taxell, Lars Erik*, Avtal och rättsskydd. Åbo 1972.
- "- Avtalsrättens prejudikat. JFT 1987 251-268.
- "- Lagstiftare och domare. Några synpunkter på lagmotiv. Festskrift till Curt Olsson 382-390. Ekenäs 1989.
- Tepora, Jarno*, Virheet kiinteistökaupassa. Kiinteistökauppa ja sen verotus 74-94. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen juhlaulkaisuja n:o 44. Helsinki 1986.
- Theilgaard, Søren*, se Nørager-Nielsen.
- Tirkkonen, Tauno*, Suomen siviiliprosessioikeus I. Porvoo 1974.
- "- Suomen siviiliprosessioikeus II. Porvoo 1977.
- "- Uusi todistuslainsäädäntö. Laki oikeudenkäymiskaaren 17 luvun muuttamisesta. Vammala 1949.
- Ussing, Henry*, Dansk obligationsret. Almindelig del. København 1946.
- "- Køb ved A. Vinding Kruse. 4 ud. København 1967.
- Vahlén, Lennart*, Fastighetsköp. Stockholm 1968.
- "- Avtal och tolkning. Stockholm 1960.
- Westberg, Peter*, Domstols officialprövning. En civilprocessuell studie i anslutning till RB 17:3 p 1. Lund 1988.
- Westerlind, Peter*, Kommentar till jordabalken 1-5 kap. Stockholm 1971.
- Wilhelmsson Thomas*, se Sevón, Leif.
- "- Standardavtal. Vammala 1984.
- "- Kontrakträttens generalklausuler. Oikeus 2/1975 9-14.
- "- Ny ansvarsgrund i köprätten. Festskrift till Curt Olsson 407-417. Ekenäs 1989.
- Vinding Kruse A.*, se Ussing
- "- Ejendomskøb 4 ud. 2 opl. København 1980.
- "- Ejendomskøb. Tilføjelser til 4 ud. 1979. København 1980.
- "- Forudsætningssynspunkter på afslagsbeføjelsen. UfR 1979 B 381-384.
- "- Mangelsproblemer og fortrydelsesret ved ejendomskøb. UfR 1988 B 121-126.
- Wirilander, Juhani*, Kiinteistökauppa sopimuksena. Kiinteistökauppa ja sen verotus 9-73. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen juhlaulkaisuja n:o 44. Helsinki 1986.

- ”– Myyjän ilmoitusvelvollisuudesta kiinteistön kaupassa. Matti Ylöstalon juhla-julkaisu 479-488. Helsinki 1987.
- Virolainen, Jyrki*, Materiaalinen prosessinjohto. Helsinki 1988.
- ”– Materiaalisesta prosessinjohtosta. LM 1983 148-173.
- ”– Väittämistaakasta vähäisen. LM 1985 973-1006.
- Woxholth, Geir*, Den nye kjøpsloven. Oslo 1988.
- Ylöstalo, Matti*, Siviilioikeuden kehityslinjoja. Festschrift utgiven i anledning av Juristklubben Codex 25-års jubileum 85-96. Borgå 1965.
- ”– Se Kivimäki.
- Zitting, Simo*, Kiinteistön myyjän vastuusta valintavallan rajoitusten johdosta. Oikeustiede – Jurisprudentia 1971 119-149. Vammala 1971.
- ”– Kiinteistön myyjän vastuusta ostajalle antamistaan tiedoista. Ars boni et aequi 292-301. Festschrift till Y. J. Hakulinen. Helsinki 1972.

FÖRBETEN

- Förslag** till lag om köp och byte av lös egendom m.m. Stockholm 1903.
- Kom bet 1973:12. Köplagskommitténs betänkande.
- Kom bet 1982:50. Betänkande avgivet av kommissionen för beredning av lagstiftning om konsumenttjänster.
- Kom bet 1989:47. Förslag till lagstiftning om bostadsköp. Bostadsköpskommissionens betänkande.
- Kom bet 1989:49. Betänkande angivet av jordlegolagskommissionen.
- Kom bet 1989:53. Jordabalkskommissionens betänkande. Köp, lagfart, pantsättning av fastigheter m.m.
- Lj 13/1979. Förslag till ny köplag. Eero Routamo, Leif Sevón.
- Lj 12/1974. Förslag till konsumentskyddslagstiftning. Antti Kivivuori, C.G. af Schultén, Jyrki Tala, Leif Sevón.
- Nek rapport 1985:4. Konsumentskydd vid sällskapsresor. En samnordisk utredning.
- NOU 1976:34. Lov om kjøp.
- NOU 1979:42. Forbrukertjenster.
- NOU 1980:24. Reisekontrakter.
- NU 1984:5. Nordiska köplagar. Förslag av den nordiska arbetsgruppen för köplagsstiftning. Stockholm 1985.
- Olj 1/1984. Ehdotus laiksi kuluttajansuojasta kiinteistövälityksessä. Jussi Järventausta, Thomas Wilhelmsson, Onni Juva, Ilkka Cantell, Rauno Vanhanen.
- Olj 18/1985. Lausunnot pohjoismaisen kauppalakityöryhmän ehdotuksesta. Tiivistelmä. Ilkka Cantell.
- Olj 9/1988. Ehdotus kuluttajansuojalain muuttamisesta. Työryhmän mietintö. Leif Sevón, Thomas Wilhelmsson, Pauliine Koskelo.
- Ot prp nr 80 (1986-87). A Kjøpslov. B Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp, vedtatt 11 april 1980.
- Preliminärt förslag till underrättsreform 1989. Hallituksen esitys Eduskunnalle riita-asian oikeudenkäyntimenettelyn uudistamisesta alioikeuksissa koskevaksi lainsäädännöksi. Oikeusministeriön lainvalmisteluosasto.

Reg.prop. 1984/85:11. Konsumenttjänstlag. Bilagedel. (Sverige)
 Reg.prop. 1988/89:76. Ny köplag jämte bilagedel. (Sverige)
 RP Köplagsförslaget 1979. Förslag till regeringens proposition till Riksdagen med förslag till köplag.
 RP 8/1977. Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till konsument-skyddslagstiftning.
 RP 109/1981. Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till räntelag-stiftning.
 RP 247/1981. Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om jämkning av rättshandlingar.
 RP 881/1985. Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lagstiftning om konsumentkrediter.
 RP 93/1986. Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till köplag.
 RP 179/1987. Regeringens proposition till Riksdagen med förslag om konsu-mentskydd vid fastighetsförmedling.
 SOU 1974:83. Generalklausul i förmögenhetsrätten.
 SOU 1976:66. Köplag. Slutbetänkande av köplagsutredningen.
 SOU 1979:36. Konsumenttjänstlag. Betänkande av konsumenttjänstutredning-en.
 SOU 1984:25. Ny konsumentköplag. Betänkande av konsumentköpsutredning-en.
 SOU 1986:38. Förvärv av nya småhus. Delbetänkande.
 SOU 1987:30. Fel i fastighet. Delbetänkande av småhusköpsutredningen.

FÖRKORTNINGAR

AJCL	= The American Journal of Comparative Law
art	= artikel
AvbetL	= L om avbetalningsköp
AvtL	= Lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
BGB	= Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	= Bundesgerichtshof
DL	= Defensor Legis
FFS	= Finlands författningssamling
FN-konventionen	= United Nations convention on contracts for the international sale of goods
HB	= Handels Balk
HD	= Högsta domstolen
HH	= Helsingfors hovrätt
HovR	= hovrätten
HR	= häradsrätten
JFT	= Tidskrift utgiven av Juridiska Föreningen i Finland
K	= köpare
kap	= kapitel
KH	= Kouvola hovrätt
kkn	= konsumentklagonämnden
Kom miet	= Komiteanmietintö
KO	= Konsumentombudsmannen
Kom bet	= Kommittébetänkande
KSL	= Konsumentskyddslag
Ljp	= Lagstiftningsavdelningens vid justitieministeriet publikationer
LM	= Lakimies
Nek	= Nordisk embetsmannakomité for konsumentspørsmål
ND	= Nordiske Domme i Sjøfartsanliggender
NIR	= Nordiskt immateriellt rättsskydd
NJA	= Nytt Juridiskt Arkiv
NKöpL	= Norska köpsloven 1988
NOU	= Norges offentliga utredningar
NU	= Nordisk utredningsserie
Olj	= Oikeusministeriön lainsäädäntöosaston julkaisu
Ot.prp.	= Odelstingsproposisjon
pa	= prisavdrag

RB	= Rättegångs Balk
Reg.prop.	= Kungliga Majestäts proposition
RH	= Rovaniemi hovrätt
RP	= Regeringens proposition
RR	= Rådstuvurätten
RänteL	= Räntelag
S	= säljare
SkL	= Skadeståndslag
SOU	= Statens offentliga utredningar
SvJT	= Svensk Juristtidning
SvKöpL	= Svenska köplagen
TfR	= Tidskrift for Rettsvitenskap
TR	= Tingsrätten (Sverige)
U	= Ugeskrift for retsvæsen, afdelning A, rättsfall
UfR	= Ugeskrift for retsvæsen, afdelning B, litteratur
UR	= underrätt
VH	= Vasa hovrätt
ÅH	= Åbo hovrätt
ÖH	= Östra Finlands hovrätt

FÖRTECKNING ÖVER RÄTTSFALL

I förteckningen har endast medtagits fall som närmare refererats i texten.

Högsta domstolen

HD 1969 I 2, arealfel	218 not 258
HD 1971 II 9	22 not 31
HD 1972 II 98, BMW:n	42
HD 1973 II 89	22 not 31
HD 1979 II 27, arealfel	22 not 31, 186 not 143
HD 1982 II 78, skadestånd	34, 160
HD 1982 II 122, renboskapsfallet	34, 162 not 62
HD 1982 II 175	23, 218 not 258, 293
HD 1983 II 39, motorbåtsfallet	23, 294
HD 1983 II 69, anslutning till avloppsnät	181 not 24
HD 1983 II 79, hussvamp	23 not 32, 181 not 24, 199 not 187
HD 1983 II 178, armeringsjärn	199 not 186
HD 1984 II 108	24
HD 1984 II 180, avhjälpning	228, 295
HD 1984 II 193	23 not 32, 34, 193
HD 1985 II 86, DC 10	32, 49, 238 not 28
HD 1985 II 184	181 not 24
HD 1985 II 188	181 not 24
HD 1986 II 55	222 not 273
HD 1986 II 90	34 f, 158, 220 not 265, 293
HD 1987:20	248
HD 1987:54, brunn	199
HD 1988:64, se HH N:o 723 S 1985/150 brunn & byggnadsrätt	181 not 24, 188, 192, 250, 273, 288, 289, 293
HD 1989:30	181 not 24

Helsingfors hovrätt

N:o 337 V 1978/368, billig sammet	77, 196 not 178
N:o 237 V 1979/509, garantera	189 not 156
N:o 1182 S 79/639, strandfastighet	208

N:o 576 V 1979/657, restaurang	112, 216
N:o 83 S 80/910, arealfel	169 not 90
N:o 1129 S 1980/614, telefon	226, 275
N:o 389 S 1980/221, bilplats	85
N:o 54 S 1981/75, arealfel	87, 88 not 65, 115 not 183
N:o 962 S 1181/113, avhjälpning	227 not 291
N:o 827 S 1981/1004, skuldandel	185
N:o 421 S 1982/367, golvbrunn	85
N:o 815 S 1982/859, adb progrannens dokumentation	112
N:o 1216 S 1982/1223, reklamation	223 not 278
N:o 1025 S 1982/1268, gemensamt brasrum	86, 283 not 13
N:o 246 S 1983/11, arealfel	169 not 190
N:o 545 S 1983/1193, arealfel	115
N:o 957 S 1983/306, stålror	108
N:o 979 S 1983/970, skuld	112
N:o 20 1983/293, elförbrukning	191 not 164
N:o 266 S 1983/629	82 not 66
N:o 43 S 1983/628, arealfel	115 not 182
N:o 138 S 1984/845, arealfel	203
N:o 139 S 1984/844, arealfel	203
N:o 140 S 1984/842, arealfel	203
N:o 141 S 1984/843, arealfel	203
N:o 510 S 1983/790, arealfel	88 not 66
N:o 856 S 1983/1118, prisnedsättningsersättning	114
N:o 1133 S 1984/287, kiosk	79, 111
N:o 1297 S 1984/669, brunn	206
N:o 1444 S 1984/768, avbetalningsuppgörelse	107 not 144
N:o 61 S 1984/966, reklamation	222 not 273
N:o 543 S 1984/1090-1095, tegelväggar	82
N:o 304 S 1984/1139, årsmodell	183
N:o 769 S 1985/127, reklamation	222
N:o 723 S 1985/150, se HD 1988:64, brunn	95 not 107, 188, 192, 273
N:o 886 S 1985/400, reklamation	93 not 91, 223
N:o 751 S 1985/407, radhus	154
N:o 1158 S 1985/919, arealfel; enrummaren	89, 203, 217
N:o 45 S 1985/1115, köksskåp	176
N:o 114 S 1985/1232, reklamation	69

Kouvola hovrätt

N:o 1911/81 S 81/296	118, 291
N:o 1779/82 S 81/200, tegelväggar	82
N:o 284/84 S 83/184, parkett	225 not 285, 291
N:o 279/84 S 82/520, byggmästare	116
N:o 999/84 S 83/370, golvvärme	84
N:o 1381/84 S 83/187, byggår	191
N:o 382/84 S 84/16, företag	79

N:o 2270 S 84/439, avbetalningsuppgörelse	262
N:o 577/85 S 84/229, vidareförsäljning	93
N:o 1666/85 S 84/428, arealfel	219
N:o 160/86 S 85/159, ny bil	176
N:o 1407/86 S 86/206, tillbyggnadsrätt	192
N:o 1673/86 S 86/241, Rene's Muscle Studio	77, 108
N:o 205/87 S 86/278, Colt Lancer	183

Rovaniemi hovrätt

S 81/153 1109/81, tak	205
S 82/288 704/83, skogstraktor	153
S 83/8 1399/83, företag	217
S 84/87 323/85, tak	154
S 84/442 1664/85, formaldehyd	96, 189
S 84/463 1706/85, vattenskador	117
S 85/9 1622/85, Oldsmodil	68, 149
S 85/430 2052/85, "sjungande däck"	68
S 86/195 1799/86, tak	90
S 86/249 121/87, uteservering	98

Vasa hovrätt

S 79/512 III 422 begagnad bil	135
II 564 S 81/11	69
II 514 S 81/130, årsmodell	149, 183 not 131
V/693 S 81/224, torvtäkt	208
N:o V/670 S 81/253, outbrutet område	207
473/84 S 82/22, fönster	176, 225 not 284
1213/83 82/244, traktor	153
1520/83 S 82/476, reklamation	222 not 264
854/84 S 83/378, värdering	262
1975/84 S 83/545, reklamation	223, 225 not 228
2501/84 S 84/150 fuktskada	118 not 193, 291
2198/85 S 83/557, Alfa Romeo Giulietta	201 not 192
2199/84 S 83/584, årsmodell	184
994/85 S 84/300, kon Misella	269, 292
2668/85 S 85/148	185 not 135
1850/86 S 85/489, beräkning	274
1804/86 S 85/1426, formaldehyd	96
1998/86 S 85/525, begagnad bil	149 not 28
739/47 S 86/177, traktor	152 not 38

Åbo hovrätt

270880 – N:o 822, arealfel	219 not 264
301181 – N:o 1103, golv	94
220882 – N:o 270, arealfel	100, 171
280982 – N:o 754, fukt	94
130382 – N:o 685, byggår	191
021282 – N:o 1054, grundreparation	94, 218 not 260, 219 not 262
170283 – N:o 196, allmänt lovprisande	189 not 156, 204 not 204
030583 – N:o 286, målfärg	210
060483 – N:o 411, silverpjäsen	76
290883 – N:o 771, arrendeavtal	190 not 160
041183 – N:o 1213, svarv	106
150384 – N:o 284, 4 rum & kök	98, 206
270484 – N:o 1983, reklamation	227 not 298
180584 – N:o 511, arealfel	100
301084 – N:o 1019, 85-åriga lägenhetsköparen	203, 289, 301
310185 – N:o 1983, mögelsvamp	225
280285 – N:o 208, vatten- & avloppsavgifter	65, 190 not 160, 292, 300
030585 – N:o 438, arealfel	219 not 261
100485 – N:o 348, ”stockhuset”	119
240485 – N:o 405, brunn	206
291085 – N:o 991, restaurang	80, 217
201185 – N:o 1083, mögelsvamp	225
110386 – N:o 272, brunn	66, 111, 189
190386 – N:o 299, byggnadstillstånd	101
210486 – N:o 393, kostnadernas storlek	117
250486 – N:o 428	115
230586 – N:o 533, arealfel	101
220786 – N:o 645, bilens målyta	200
280886 – N:o 731, vidareförsäljning	93
031186 – N:o 1017, brunn	289
111186 – N:o 1056, växellåda	227 not 298
031286 – N:o 1125, skuldandel	86, 111, 185
071186 – N:o 1046, byggår	172, 191 not 161
080187 – N:o 1, fukt	91, 93 not 94
140187 – N:o 28 begagnad bil	151 not 31
290187 – N:o 104, årsmodell	183
180387 – N:o 329, begagnad bil	151 not 31
240387 – N:o 350, brunn	95 not 105, 189
240487 – N:o 478, soffor	176

Östra Finlands hovrätt

V 1977/142 N:o 510/80, engelsk skiljedom	110, 175
V 1978/254 N:o 359, arealfel	100, 192
S 82/559 N:o 201, fredad skog	173, 192

S 82/434 N:o 880, buller	82 not 48, 167 not 83
S 1983/389 N:o 1492, avbetalningsuppgörelse	262
S 1983/527 N:o 2368, arealfel	208
S 84/268 N:o 2542, röta	204
S 1984/477 N:o 2285, byggnadstillstånd	209
S 84/525 N:o 871, mullhögarna	76, 108, 201
S 85/403 N:o 311, arealfel	100
S 85/93 N:o 975, begagnad bil	151 not 33

Konsumentklagonämndens rekommendationer

83/37/2485, mosaikparkett	41
84/30/1609, hattarna	41
84/32/434, sofffallet	46
84/32/2931, kylskåpsfallet	46
84/33/3023	52
84/33/3265, ljudfallet	43
84/35/1238, resenären som försov sig	56
84/35/3118, resenären som försov sig	56
84/36/457	52
84/36/2641, bröllopsfallet	54
84/36/3243	52
84/36/3672, förskämd hundmat	52
84/37/1693, dusch	41
84/37/1535, fastighetsförmedlare	55
84/37/3774, vattenpumpen	55
85/32/286, dammsugare	57
85/33/1332	52
85/34/1056	54
85/35/1276, sällskapsresa	48
85/35/1992, sällskapsresa	48
85/36/241, julskinkan	46
85/36/2578	52
84/35/3077, Algarve	49 ff, 265 ff
84/35/3419, Algarve	49 ff, 265 ff
84/35/3878, Algarve	49 ff, 265 ff
84/34/2843, Algarve	51 ff, 265 ff
84/35/2833, Algarve	51 ff, 265 ff
84/35/2834, Algarve	51 ff, 265 ff
84/35/3319, Algarve	51 ff, 265 ff
84/35/3528, Algarve	51 ff, 265 ff
84/35/3529, Algarve	51 ff, 265 ff
85/35/76, Algarve	49 ff, 260 ff
87/72/1663, begagnad bil	263 not 95

Danska fall

U 1986 853, hallbyggnadens tak 163, 165

Svenska fall

NJA 1979 s. 790	211, 249
NJA 1981 1050	139 not 1
NJA 1987 s. 301, dricksvatten	199 not 187
NJA 1988 s. 3, mögelskador	225 not 291, 248, 276
NJA 1988 s. 363, reparationskostnader	246 not 48
NJA 1989 s. 117, fara för skred	165 not 73

SAKREGISTER

Se även nyckelorden i rättsfallsförteckningen

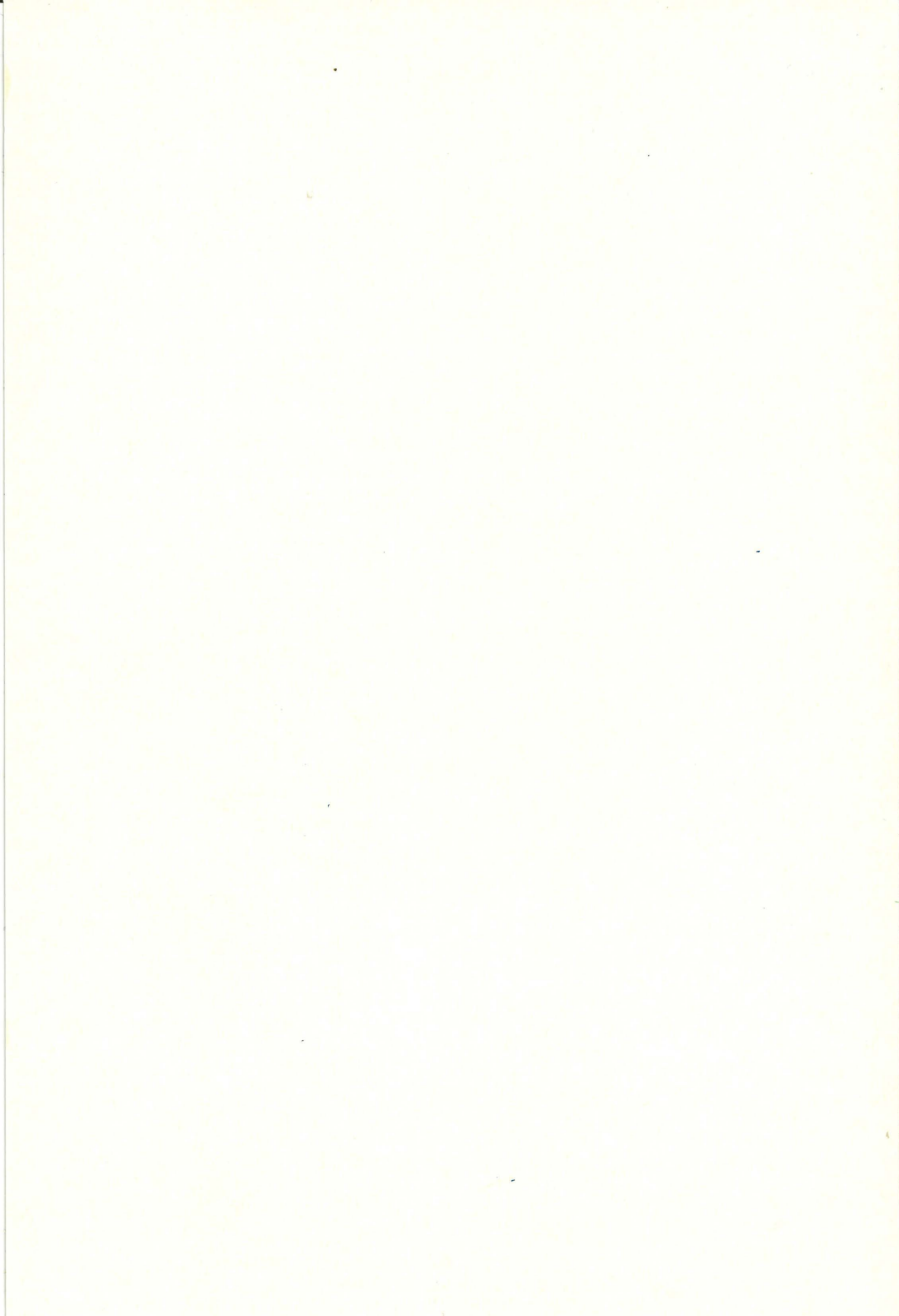
Algarve-fallen 49 ff, 265 ff
arbete, se tjänst och konsumenttjänst 78, 110, 124
arbetsmaskiner 73 ff, 106 ff, 123, 152 f
arealbrist 22, 24, 86 f, 98 f, 115, 119, 126, 127, 169 ff, 186, 193, 203, 207, 217, 246
arealdifferens 100
avhjälpning, se rättelse 56 ff 225 ff, 247, 282
avbetalningsuppgörelse 107, 262
avsett ändamål, se bruksändamål 120, 127, 208
avtalade egenskaper 147
begagnade bilar 29, 67 ff, 103 ff, 122, 129, 142 f, 149 ff, 183, 200 f
bevisbörda 119, 273, se RB 17:6
besiktning, se inspektion 212, 262, 264
Bilbranschens centralförbunds AKL:s avtalsvillkor vid försäkring av begagnade bilar 142 ff
Bilbranschens centralförbunds avtalsvillkor 221 not 268
Bilbranschens centralförbunds reparationsvillkor 43
boendekomfort 117, 270, 277
bolagsordning 84 f, 115, 169, 202
bostadsköpförslaget 215, 309
branschkutym 221
bruksvärde 237
bruksändamål 119, 147, 153, 161, 167, 195, 264
brunn 95 ff, 168 f, 187 f, 192, 250, 273, 288 f, 239
byggmaterial 77, 78, 109, 124, 131, 175
byggmästare, se fackman, yrkesman 205
byggnadskostnadsindex 163, 246 not 48, 247
byggnadsrätt 209, 273
byggnadsår 96, 97, 172, 191
båtar 23, 123, 294
de facto-grunder 139
disponentsintyg 84 f, 185 ff
diverse fel i aktielägenheter 81 ff, 113 ff, 125, 131, 154, 176, 185, 202, 217
diverse fel i fastigheten 90 ff, 116 ff, 126, 132, 166, 187, 204, 217
diverse lösöre 75 f, 123, 130, 176, 201
djur 123, 269, 292
dröjsmål 77, 270

dödsur 95
 egna hemshus 23, 33, 98, 160
 estetiska fel 43, 82, 113, 259 f, 270
 experter, se yrkesmän 113
 fackman, se yrkesman
 fasadargument 139
 fastighetsförmedlare 87, 90, 101, 205, 261, 273
 fel uppgifter om aktielägenhet 84 ff, 114 ff, 125, 131, 169 f
 fel uppgifter om fastighet 96 ff, 119 ff, 126, 170, 190 f
 felande egendom 112, 256
 formaldehyd 90, 96, 189
 fredad skog 273, 292
 fuktskador 23, 91 not 82, 94
 fönster 176
 förborgat fel 23, 33, 217, 220, 293
 företag 79, 112, 122, 216
 förvärringsskador 247 ff
 gamla aktielägenheter 81, 113, 125, 154, 167, 232
 garanti 153, 181 ff, 186 ff, 201, 212, 227 not 297
 golvsvamp 95, 204
 good will-värde 80
 grundreparation 94, 218 not 260, 219 not 262
 grustäkt 120
 huspaket 77, 78, 109, 124, 131, 175
 hussvamp 204, 225
 hypotetiska kostnader 237, 240 ff
 hävning 47, 56 ff, 61
 ”i befintligt skick” 82, 141 ff, 153 ff, 155, 177
 ideell skada 54 f, 270, 277, 291 not 33
 inspektion, se besiktning 153, 206
 jordabalksförslaget 310
 jämkning av pris, 28 f, 41, 261, 285 ff
 jämkning av prisavdrag 201 ff, 299 ff
 kompromissavgöranden 60
 konsumenttjänster 41 f, 47 f, 53 f, 59, 237, 307 f
 kostnadsberäkning 41 ff
 kvalitativ bedömning 76, 146, 161, 164, 166,
 kvalitetsfel 272
 kvantitativ bedömning 152, 161, 175
 kvantitetsfel 121, 201, 209, 263, 272
 köksskåp 176
 legorätt 102, 120, 127
 livserfarenhet 167, 264
 marknadsprisstatistik 233 not 7, 261
 matematiskt värde 115 f, 119, 263
 materiell förfoganderätt 297
 medvållande 53, 55 f, 109
 misslyckade yrkanden 291 ff
 mätnormer 86, 115

mögelsvamp 225, 249, 276
 nya aktielägenheter 82, 113, 125, 131
 obehörig vinst 42, 87, 100
 ogulden köpeskillning 259
 omtolkning 296
 olägenhet och förfång, se ideell skada, boendekomfort 109, 112
 oskäligt pris 285 ff
 outbrutet område 98, 170, 207 ff
 parkett 41, 109, 101, 111, 225 not 285, 291
 preskription 90
 prisuppgifter 43
 procentregel, se tumregel 163
 processledning 297
 RB 17:6 32, 115, 116 not 186, 258
 redovisade argument 139
 reklamation 46, 221 ff, 287
 reparationskostnader 30, 34, 45, 52 f, 54 f, 60, 94, 104 ff, 116 ff, 129 ff, 147, 237, 239 ff, 255 ff, 283
 resenär, se Algarve 32, 49 ff, 266 ff
 risk 240
 rubricering 42, 46 f, 58, 283, 288, 291 ff
 rådhetsfel 181, 207
 ränta 46, 111, 251 ff, 282, 284
 räntefot 253
 rättelse, se avhjälpning 224 ff
 rättsligt fel 30
 rättsligt relevant fel 144, 161, 178
 röta 172, 191, 204
 skadestånd 28, 29, 31, 45, 51 ff, 61 ff, 105 ff, 117 ff, 129 ff, 161, 216 ff, 226, 280 ff, 290 ff, 304 ff
 skuldandel 86, 256
 skälighets tid 221
 skäligt avdrag 257 ff
 standardavtal 142, 221 ff, 302
 standarduppgifter 195
 sällskapsresor, se Algarve
 tak 90, 154, 205
 "tariffpris" 29
 temporär värdenedgång 255, 275
 terminologi, se rubricering
 tidningsannons 87, 183, 186 not 143
 tilläggsarbete 41
 tjänst, se konsumenttjänst, arbete
 toleransgräns 143 ff, 151 ff, 178 f
 traktor, se arbetsmaskiner
 tro och heder 214, 224
 tumregel 163, 165 ff, 175 ff, 187, 210, 221, 229, 301, 312
 undersökningsplikt 69, 196 ff
 uppgifter 162, 166, 180 ff, 195

upplysningsplikt 180 ff, 297
uppskattat avdrag 257 ff
uteservering 113
vattenpump 55
vidareförsäljning, se återförsäljningsvärde 93 not 91
värderingsman 114, 261, 273
yrkesman 77, 89 not 71, 196 not 178, 205
yrkesmässig försäljning 230
återanskaffningsvärde 269
återbäring av köpeskillning 288
återförsäljningsvärde 109, 269, 275
årsmodell 72 f, 149, 183 f
ändamål, se avsett ändamål och bruksändamål
ändring av yrkande 291 ff
”överloppsargument” 143 ff, 218 f
överskridande av givna prisuppgifter 41 f





LENA SISULA-TULOKAS

FELPÅFÖLJDEN

PRISAVDRAG

Prisavdragets funktion är i dag ur flere synpunkter en aktuell problematik. Genom 1988 års köplag har prisavdraget hos oss slutligen fått en reglerad ställning vid lösöreköp. Men hur profileras påföljden i köplagens omarbetade påföljdssystematik och speciellt i förhållande till det nya skadeståndet? Enligt praxis är prisavdraget en användbar och vanlig felpåföljd långt utöver lösöreköpets område, vid köp av bostäder, fastigheter, tjänster o.s.v. Hur fungerar prisavdraget på dessa sektorer och vilka synpunkter kunde beaktas i de stora lagstiftningsarbeten som pågår på dessa områden?

Svar på bl.a. dessa frågor har sökts förutom i de etablerade källorna i ett omfattande hovrättsmaterial och i konsumentklagonämndens praxis. Det visar sig att vardagsjuridikens prisavdrag på många punkter skiljer sig från den klassiska prisavdragsbeskrivningen. Speciellt reglerna om beräkning av ersättningens storlek innehåller flera möjligheter till finjusteringar som parterna ofta lämnat outnyttjade.