



# KÖPRÄTT

## Lös egendom – Undersökningsplikt, upplysningskyldighet & ond tro

---

- 2019 - En bostadsrätt som sålts i befintligt skick har ansetts inte vara i väsentligt sämre skick än köparen med fog kunnat förutsätta (19 § första stycket 3 köplagen). När utgiften för att åtgärda vissa brister i bostadsrättslägenheten utgjort några procent av priset kan bostadsrätten anses felaktig bara om övriga omständigheter med stor tyngd talar för att fel föreligger.
- 2017- Vid återvinning enligt 4 kap. 5 § konkurslagen har det subjektiva rekvisitet, att medkontrahenten borde ha känt till gäldenärens insolvens, ansetts innefatta en undersökningsplikt för medkontrahenten i de situationer där omständigheterna är ägnade att väcka misstankar om gäldenärens insolvens
- 2017 - Den som köper en andel i en fastighet blir inte utan vidare bunden av ett villkor, som föreskrivits i samband med gåva av andelen till säljaren, om att fastigheten inte får bjudas ut till försäljning på offentlig auktion enligt samäganderättslagen. Det gäller även om köparen skulle ha känt till villkoret vid förvärvet (Rättsfall: NJA 1949 s. 645, NJA 1981 s. 897, NJA 1990 s. 18, NJA 1993 s. 468, NJA 2000 s. 262, NJA 2007 s. 455 och NJA 2015 s. 1040).
- 2017 - Beställare ansågs ha visat att leverantör av luftvärmepump var ansvarig för väsentliga funktionsfel då leverantören upplyst köparen i egenskap av konsument att underlag för energibesparing och kompatibilitet var otillräckligt; Bl.a. om att pumpen inte var kompatibel med husets förutsättningar samt att utlovad energibesparing inte hade uppnåtts, vilket medförde rätt till hävning av köpet jämte skadestånd, samt att konsumentköplagen saknar bestämmelser om köparens medvållande till uppkomna fel, vilket dock kompenseras genom en allmän obligationsrättslig regel.



- 2016 - Hästköpare ansågs ha visat att säljare agerat grovt vårdslöst genom att inte upplysa om upptäckt skada, varför felet i form av skada får åberopas senare än två år efter köpet.
- 2016 - Köplagen. Sedan bostadsrätten till en kontorslokal överlåtits mellan två näringsidkare, har köparen krävt prisavdrag med påståendet att lokalens area var mindre än vad parterna hade avtalat. Arealen hade angetts i en annons och i en objektsbeskrivning. Areauppgiften har ansetts utgöra en avtalad egenskap, oavsett att uppgiften enligt beskrivningen har kommit från bostadsrättsföreningen. Eftersom uppgiften har varit preciserad, har köparen ansetts kunna åberopa att arealen var för liten, trots en begränsad undersökning före köpet och trots en allmänt hållen friskrivning från säljarens sida. Det har emellertid ansetts att köparen borde ha märkt felet och reklamerat tidigare (Rättsfall: NJA 1937 s. 382, NJA 1955 s. 75, NJA 1964 s. 239, NJA 1982 s. 301, NJA 1983 s. 858, NJA 1993 s. 436 och NJA 1996 s. 598).
- 2014 - Bostadsrättsköpare ansågs ej ha visat rätt till ersättning för låsbyte pga. säljares borttappade extranyckel - antalet nycklar ansågs inte vara upplyst i köpet; Bl.a. ond tro om köparens förväntningar i relation till säljarens upplysningsplikt.
- 2013 - Säljaren av en tjänst har normalt ingen skyldighet att närmare granska eller bedöma uppgifter om sakförhållanden som köparen har lämnat. En sådan skyldighet föreligger bara när säljaren har insett att uppgiften är felaktig eller om det finns en tydlig indikation på detta. När så inte är fallet ska ett fel i tjänsten som har föranletts av den felaktiga uppgiften anses ha berott på förhållanden på köparens sida, varför denne inte har rätt att göra felpåföljder gällande (Rättsfall: NJA 2009 s. 388 och NJA 2012 s. 725).
- 2013 - Aktieköpare ansågs ej ha visat att säljare lämnat så pass felaktiga garantier om kundfordringar och leverantörsskulder att agerandet har varit grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder, varför reklamation först efter 18 månader har gjorts för sent.
- 2013 - Konsumentköp. En vecka efter att en köpt dörr hade avlämnats hos köparen uppdagade denne, i samband med att dörren bars till huset och monterades, att dörren var skadad. Bevisbörda och beviskrav för att felet fanns vid avlämnandet.



- 2013 - Hovrätten fastställde tingsrättens dom - Leasingbolag som utsatts för kreditbedrägeri när en leasetagare i sin tur hade sålt bolagets grävmaskin vidare, ansågs ej ha visat vilken skada bolaget skulle anses ha lidit till följd av att den slutliga köpare av grävmaskin inte tillräckligt hade undersökt grävmaskinens ursprung och därmed agerat vårdslöst; Bl.a. om kravet på ansträngning avseende utredning innan skada kan uppskattas till skäligt belopp enligt 35 kap. 5 § RB.
- 2013 - Aktieköpare (rörelseöverlåtelse) ansågs ha visat att avsaknad av vissa förlustsiffror i sammanfattande lista utgjorde garantibrist och grov vårdslöshet från säljarens sida, trots att siffrorna kunde hittas i det övriga materialet för rörelseöverlåtelsen; Bl.a. om gränsen mellan att vänta- respektive att avstå från sin rätt att åberopa för att reklamation gjorts för sent, förlängd (men inte obegränsad) reklamationsfrist i samband med säljarens grovt vårdslösa agerande.
- 2012 - Konsument ansågs ej ha visat att han haft befogad anledning anta, att säljaren skulle ha upplyst om att bilen var direktimporterad från Italien, istället för att säljas som ny i Sverige; Bl.a. om betydelsen av hur det objektiva värdets skulle påverkas om säljaren hade upplyst köparen.
- 2010 - En person som köpt en bil på avbetalning med återtagande och äganderättsförbehåll sålde bilen vidare innan skulden på bilen var betald. Den nye köparen tecknade vagnskadeförsäkring för bilen. Eftersom avbetalningsköparens skuld inte betalades sade avbetalningssäljaren upp krediten och krävde tillbaka bilen från den nye köparen, som förutsatts vid förvärvet inte ha varit i god tro. Bilen förstördes genom brand när den nye köparen fortfarande hade bilen i sin besittning. Han har inte ansetts som verklig ägare av bilen i försäkringsvillkorens mening (Rättsfall: NJA 1975 s. 222, NJA 2001 s. 750, NJA 2006 s. 53, NJA 2008 s. 668 och NJA 2009 s. 244).
- 2009 - Genom en uppgift i ett hyresavtal får hyresvärden anses ha utfäst att lägenhetens yta uppgår till cirka 57 kvm. Med hänsyn bl.a. till lägenhetens storlek har en avvikelse om 5 kvm ansetts alltför stor för att rymmas inom begreppet cirka. Lägenhetens yta avvek därmed från vad som kunde anses utfäst och hyresgästen var berättigad till ersättning för den skada denne drabbats av på grund av avtalsbrottet. - Hyresgästen har ansetts berättigad till



avkastningsränta på utdömda belopp (Rättsfall: NJA 2002 s. 477; NJA 1988 s. 457).

- 2008 - En ideell förening, som enligt sina stadgar hade till uppgift att anskaffa och bibehålla en bygdegård, sålde den fastighet som de i det angivna syftet hade förvärvat. Med hänvisning till att överlåtelsen uppenbarligen stred mot föreningens ändamål och köparen inte med framgång kunde åberopa god tro ansågs köparens förvärv vara ogiltigt.
- 2001 - En näringsidkare har ålagts skadeståndsskyldighet för produktskada som vållats genom att levererad olja varit zinkhaltig trots att zinkfri olja beställts.
- 2001 - Frågor om försäljning av en segelbåt var att bedöma enligt köplagen (1990:931) eller konsumentköplagen (1990:932) samt om båten var att anse som felaktig.
- 1996 - A har genom bytesavtal med B förvärvat en husbil som visat sig ha betydande fuktskador. Omständigheterna har inte ansetts vara sådana att A vid den undersökning han företagit i samband med förvärvet bort märka dessa skador. Han har därför varit oförhindrad att åberopa felet gentemot B som grund för hävning av bytesavtalet.
- 1994 - Uppdragstagare, som mot betalning utfört prov rörande tygs ljushärdighet, har ansetts skadeståndsskyldig med hänsyn särskilt till att de upplysningar som lämnats om den tillämpade klassificeringsskalan varit ofullständiga och ägnade att föranleda missförstånd. Eftersom yrkande om jämkning på grund av medvållande inte framstälts i underinstanserna, var HD förhindrad att pröva frågan om jämkning.
- 1994 - Avdrag på köpeskilling vid köp av bostadsrätt då lägenhetens yta varit mindre än vad som varit utfäst. Vid beräkningen av avdragets storlek har kvadratmeterpriset ansetts utgöra en väsentlig faktor. Även andra omständigheter har dock ansetts ha haft betydelse, bl.a. läget, standarden, planlösningen och bostadsföreningens ekonomi. - Den av säljaren lämnade uppgiften om bostadsytan har, i förening med andra omständigheter vid köpet, ansetts befria köparen från undersökningsplikt.





- 1991 - En rörelse avseende försäljning av glass och konfektyrer såldes till nya innehavare. Köparna har tillerkänts prisavdrag med hänsyn till att säljarna inte tillräckligt tydligt klargjort för köparna att tillstånd enligt livsmedelslagstiftningen att driva rörelsen i affärslokalen saknades.
- 1985 - Skador uppkom på en bil till följd av att den bensin som bilisten tankat på en bensinstation var förorenad. Skadestånd har tillerkänts bilisten.
- 1984 - Vid ett informationsmöte angående pågående småhusbyggande, vilket anordnats av det bolag som byggde husen, lämnade en företrädare för bolaget uppgifter om det beräknade framtida utfallet av en indexklausul som ingick i det kontraktsformulär bolaget använde vid försäljning av husen. En spekulant fick genom en av bolaget anlita mäklare upplysningar om vad som vid mötet sagts om indexklausulen. Sedan spekulanten köpt en fastighet av bolaget och det visat sig att indexutfallet blev oförmånligare för honom än vad han med ledning av bolagets uppgifter haft anledning räkna med, har bolagets rätt att utkräva kompensation för inträffad indexhöjning begränsats i enlighet med de vid mötet lämnade uppgifterna.
- 1960 - Fråga vid köp efter prov -- av tyg för klädsel av biografstolar -- huruvida köparen på grund av 47 § köplagen gått förlustig rätten att åberopa, att godset saknade de egenskaper som erfordrades, för att det skulle lämpa sig för det med köpet avsedda ändamålet.