



Godkännandet av objektsbeskrivningen.

Den rättsliga innebörden av uppdragsgivarens godkännande av
objektsbeskrivningen.

The approval of the property description.

The legal meaning of the client's approval of the property description.

Johanna Bernsgård & Tilda Ostrell

Fastighetsvetenskap

Kandidatnivå

15 hp

Vårtermin 2024

Handledare: Ola Jingryd

Förord

Vi vill rikta ett stort tack till Ola Jingryd som varit en engagerad handledare under hela vår arbetsprocess med ett brinnande intresse för fastighetsmäklarbranschen och att analysera och fastställa gällande rätt för att skapa en tydlig arena för fastighetsmäklare, säljare och köpare. Olas engagemang har givit oss mycket inspiration och motivation till att skriva ett forskningsarbete på kandidatnivå som studerar fastighetsbranschen ur ett juridiskt perspektiv.

Johanna Bernsgård & Tilda Ostrell

Malmö, 2024

Abstract

Title: The approval of the property description - the legal meaning of the client's approval of the property description.

Purpose: This study is intended to investigate and highlight the gap that exists in current law regarding the seller's approval of the property description. What is of interest to investigate is if an approval given by the seller of the property description shifts the division of responsibility between seller and broker and, if so, to what extent.

Research question: The questions this study aims to answer are;

- *How does the seller's approval of the property description affect the liability of the real estate agent towards the buyer?*
- *How does the seller's approval of the property description affect the liability of the real estate agent towards the seller?*

Methodology: In this study, a legal analytical method is used. The choice of method was based on the fact that this study is intended to investigate and analyze the legal effect of the approval of the property description, that is, to what extent it can shift the distribution of responsibility.

Conclusion: The result of this study shows that an approval of the property description provided by the client has a legal effect in many cases, but not always. The legal effect an approval may have is partly influenced by the type of information it is about. It can either be information that is mandatory to enter in the property description or information entered in addition to this. Information that is mandatory falls within the duty to verify and is something that the estate agent is expected to know, therefore the estate agent is usually responsible for this information. Information that is of a technical, legal or financial nature, is the real estate agent responsible for, if the seller is not aware and should not have a reason to be aware of the wrong information. If the real estate agent enters information in the property description knowing that it is incorrect, the real estate agent is always responsible for this error regardless of whether the seller has given his approval or not. If the seller is aware of the incorrect information, he is liable in most cases if it is not a task that is covered by the inspection duty.

In conclusion, we believe that there is still a gap in the applicable law and the legal effect of approval looks different depending on the circumstances of the case. Thus, the meaning of the approval would have become clearer for both sellers and real estate agents if it was written down in law.

Keywords: The approval, consultant responsibility, investigation duty, fault liability, property description.

Number of Pages: 39

Sammanfattning

Titel: Godkännandet av objektsbeskrivningen - den rättsliga innebörden av uppdragsgivarens godkännande av objektsbeskrivningen.

Syfte: Studien är ämnad att undersöka och belysa det gap som finns i gällande rätt avseende säljarens godkännande av objektsbeskrivningen. Det som är av intresse att utreda är om ett av säljaren lämnat godkännande av objektsbeskrivningen förskjuter ansvarsfördelningen mellan säljare och fastighetsmäklare och i så fall i vilken utsträckning.

Frågeställning: Frågeställningarna som den här studien syftar till att besvara är;

- *Hur påverkar säljarens godkännande av objektsbeskrivningen fastighetsmäklarens ansvar gentemot köparen?*
- *Hur påverkar säljarens godkännande av objektsbeskrivningen fastighetsmäklarens ansvar gentemot säljaren?*

Metod: I den här studien används en rättsanalytisk metod. Metodvalet grundade sig i att den här studien är ämnad att undersöka och analysera vad godkännandet av objektsbeskrivningen har för rättsverkan, det vill säga, i vilken utsträckning det kan förskjuta ansvarsfördelningen.

Slutsats: Resultatet av den här studien visar att ett godkännande av objektsbeskrivningen som lämnas av säljaren får en rättsverkan i många fall, men inte alltid. Vilken rättsverkan ett godkännande får påverkas delvis av vilken typ av information det rör sig om. Det kan antingen vara information som är obligatorisk att införa i objektsbeskrivningen eller information som införts utöver detta. Information som är obligatorisk faller inom kontrollplikten och är sådant som fastighetsmäklaren förväntas känna till, därav ansvarar fastighetsmäklaren i regel för sådan information. Information som är av teknisk, juridisk eller ekonomisk natur, ansvarar fastighetsmäklaren för om säljaren är i god tro. Om fastighetsmäklaren inför en uppgift i objektsbeskrivningen medveten om att den är felaktig, ansvarar fastighetsmäklaren alltid för detta fel, oavsett om säljaren har lämnat sitt godkännande. Är säljaren i ond tro får denne i de flesta fall ansvara om det inte är en uppgift som omfattas av kontrollplikten.

Sammanfattningsvis anser vi att det fortfarande finns ett gap i gällande rätt och vilken rättsverkan godkännandet får, ser olika ut beroende på omständigheterna i fallet. Därmed hade innebörden av godkännandet blivit tydligare för både säljare och fastighetsmäklare om det fastställdes i lag.

Nyckelord: Godkännandet, rådgivaransvar, utredningsplikt, culpaansvar, objektsbeskrivning.

Sidantal: 39

Förkortningar

ARN	Allmänna reklamationsnämnden
FMI	Fastighetsmäklarinspektionen
FML	Fastighetsmäklarlag SFS 2021:516
FRN	Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd
HD	Högsta domstolen
JB	Jordabalken SFS 1970:994
KöpL	Köplagen SFS 1990:931
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Proposition
SvJT	Svensk Juristtidning

Innehållsförteckning

Förord	1
Abstract	2
Sammanfattning	4
Förkortningar	6
1. Inledning	8
1.1 Bakgrund.....	8
1.2 Problemdiskussion och litteraturöversikt.....	9
1.3 Syfte och frågeställningar.....	15
1.4 Avgränsning.....	16
1.5 Metod.....	16
1.6 Disposition.....	17
2. Uppgifternas riktighet i objektsbeskrivningen	18
2.1 Betydelsen av uppgiftens ursprung.....	18
2.2 Utredningspliktens omfattning.....	19
2.2.1 Hur rimlig är uppgiften?.....	19
2.2.2 Hur dyr är frågan?.....	20
2.2.3 Hur lätt är uppgiften att utreda?.....	22
2.2.4 Hur använder fastighetsmäklaren informationen?.....	22
2.3 Fastighetsmäklarens skadeståndsansvar.....	23
2.3.1 Culpaansvaret.....	23
3. Fastighetsmäklarens rådgivaransvar	25
3.1 Rådgivaransvar.....	25
3.2 Den befogade tillitens princip.....	26
4. Godkännandet	28
4.1 Godkännandets betydelse för relationen mellan fastighetsmäklaren och köparen.....	28
4.2 Godkännandets betydelse för relationen mellan fastighetsmäklaren och säljaren.....	29
5. Analys & diskussion	31
6. Slutsats	35
Källförteckning	36

1. Inledning

1.1 Bakgrund

En fastighetsmäklare ska enligt lag ge tilltänkta köpare som är konsumenter en objektsbeskrivning som innehåller information om fastigheten eller bostadsrätten, detta framgår av 3:14-15 FML. De uppgifter som en fastighetsmäklare ska ta fram enligt 3:13 FML måste fastighetsmäklaren inom ramen för kontrollplikten noggrant kontrollera. Dessa uppgifter är följande: vem som har rätt att förfoga över fastigheten, vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den samt kontrollera om fastigheten har del i gemensamhetsanläggningar. Vid förmedling av bostadsrätter ska även vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten samt om den är pantsatt kontrolleras av fastighetsmäklaren.¹ Även om det inte står uttryckligen i lagen så får kontrollplikten anses gälla mot både köpare och uppdragsgivare, vidare benämnd som säljare.²

Likaså har fastighetsmäklaren ett omfattande ansvar för att övrig information i objektsbeskrivningen är korrekt. Därmed har fastighetsmäklare ansvar både om uppgiften är obligatorisk, det vill säga omfattas av kontrollplikten och utgör sådant som fastighetsmäklaren bör ha kännedom om, eller om det är en övrig uppgift. Oavsett ska den vara korrekt om den tas med i objektsbeskrivningen och ge en rättvisande bild av objektet.³ Sådana uppgifter kan komma från fastighetsmäklaren själv men också från säljaren i fall där fastighetsmäklaren inte kan ta reda på informationen självständigt. Uppgifter kan även komma från föreningen. En förutsättning för att fastighetsmäklaren ska kunna utgöra sitt arbete omsorgsfullt är att fastighetsmäklaren kan erhålla tillförlitliga uppgifter från föreningen. I NJA 1991 s.725 hade fastighetsmäklaren uppgett en boarea som hen fick från säljaren där säljaren uppfattats som osäker, i detta fall skulle fastighetsmäklaren ha kontrollerat uppgiften med föreningen för att säkerställa informationens riktighet. Det som är viktigt att poängtera är dock att föreningens information rörande boarean ofta tenderar att vara felaktig, men i situationer där fastighetsmäklaren kontrollerar uppgiftens riktighet med föreningen anses fastighetsmäklaren sällan ha agerat oaktsamt trots detta.⁴ Det ska därmed i

¹SFS 2021:516. *Fastighetsmäklarlag*. 3:13.

²Ola Jingryd. *Fastighetsmäklaren och marknadsvärdet - skyldigheter och ansvar*. JT. 2023-24 s.661 ff.

³Kammarrätten i Stockholm målnr. 8375-04.

⁴Magnus Melin. *Fastighetsmäklarlagen - en kommentar*. 5 uppl. Norstedts juridik. 2022.

normalfallet vara tillräckligt att kontrollera uppgifter med föreningen, några egna utredningsåtgärder utöver detta ska inte behöva vidtas.⁵

En sådan uppgift som ska ingå i objektsbeskrivningen är lägenhetens storlek.⁶ Lägenhetsarean är en uppgift som vanligen tillmäts stor betydelse för köparen och fastighetsmäklaren ska därför alltid informera en tilltänkt köpare om detta.⁷ Fastighetsmäklaren har ingen skyldighet att göra någon egen kontroll, och har således inget strikt ansvar. Fastighetsmäklaren ska istället vidta skälig aktsamhet. Huvudregeln är att fastighetsmäklaren i de flesta fall har rätt att lita på säljarens uppgifter men om säljarens uppgift framstår som osäker, eller det finns skäl att anta att den är felaktig, bör fastighetsmäklaren göra en självständig utredning av uppgiften inom ramen för utredningsplikten.⁸

Om tillförlitliga uppgifter går att finna utan vidare ansträngning talar det starkt för att fastighetsmäklaren ska inhämta dessa.⁹ Om fastighetsmäklaren får fram motstridiga uppgifter måste fastighetsmäklaren utreda saken vidare eller ta med båda, fastighetsmäklaren kan därmed inte välja att endast ta med den uppgift som framstår som bäst.¹⁰ På samma sätt ska fastighetsmäklaren, om denne inte kan få fram information rörande upplåtelseform på uteplats tillhörande bostadsrätt, göra en allmän reservation om det.¹¹ Att fastställa nivån för culpabedömningen är relevant för att förstå fastighetsmäklarens handlingsutrymme för att undvika skadeståndsansvar. Fastighetsmäklaren förutsätts inte alltid göra en självständig kontroll som ovan konstaterats men det kan krävas beroende på uppgiftens art och omständigheterna i övrigt.

1.2 Problemdiskussion och litteraturöversikt

Det finns fyra olika rättsliga relationer som är viktiga att känna till och hålla isär för att angripa detta ämne på ett tydligt och konkret sätt (se figur 1).

⁵ Proposition 2021/22:171 s. 57 f. *Tryggare bostadsrätt.*; SOU 2018:64 s. 79 ff. *Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen.*

⁶ SFS 2021:516 *Fastighetsmäklarlag*. 3:15 3 st.

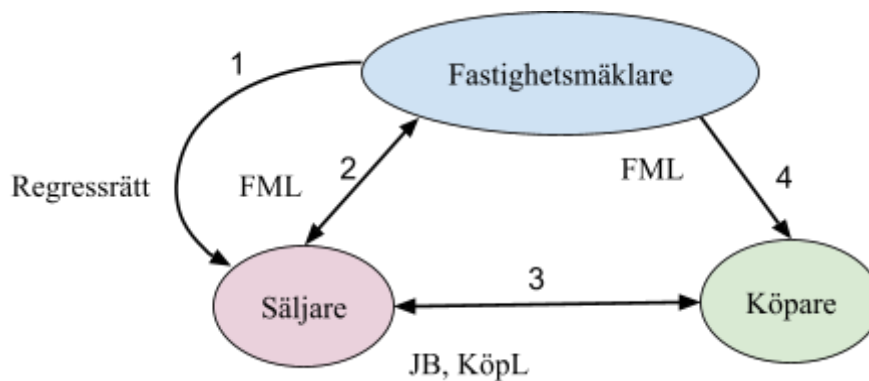
⁷ NJA 1997 s.667.

⁸ Prop 1983/84:16. *Om fastighetsmäklare*. s. 37, 40; Kammarrätten i Göteborg mål nr. 3571-21.

⁹ NJA 1997 s.667; NJA 1991 s.725; Kammarrätten i Göteborg mål nr. 894-20.

¹⁰ Kammarrätten i Stockholm mål nr. 2988-11; FMI dnr. 2005-03-16:7; FMI dnr 2011-01-26:4; Kammarrätten i Stockholm mål nr. 1539-2002 dom 2002-11-06. NJA 1991 s.725.

¹¹ FMI dnr. 4.2-1745-14; FMI dnr. 19-0520.



Figur 1: De fyra rättsliga relationerna.

De fyra rättsliga relationerna som återspeglas i figur 1 är; relation (1) fastighetsmäklare med regressrätt → köpare, relation (2) mellan säljare ↔ fastighetsmäklare, relation (3) säljare ↔ köpare, relation (4) fastighetsmäklare → köpare.

Fastighetsmäklaren har en avtalsrelation med säljaren där fastighetsmäklaren har skyldigheter gentemot säljaren som regleras i FML (relation 2). Fastighetsmäklaren har även skyldigheter gentemot köparen när ett förmedlingsuppdrag är ingånget och även dessa regleras i FML (relation 2). När säljaren och köparen träffar överenskommelse ingår de ett avtalsförhållande genom överlåtelseavtalet som ligger till grund för köpet av bostadsrätten eller fastigheten. Detta förhållande regleras i antingen JB eller KöpL (relation 3). Dessa avtal och lagar styr varje rättslig relation mellan dessa tre parter. Relationen som benämns som relation 1 fokuserar på fastighetsmäklarens regressrätt, denne regleras i 3:25 2 st FML, regressrätten kan användas om fastighetsmäklaren har blivit skadeståndsskyldig gentemot köparen i situationer där säljaren också kan anses vara ansvarig och det inte är oskäligt att säljaren får bära detta ansvar ensam. Alla parter ansvarar enligt sina ingångna avtal och fastighetsmäklaren har ett regelverk att förhålla sig till som reglerar yrkesutövningen.

Om köparen reklamerar ett fel ansvarar säljaren alltid för detta eftersom det är ett konkret fel och detta hänförs till parternas ingångna avtal om överlåtelse. Om säljaren kan vältra över detta ansvar på fastighetsmäklaren, befriar det ändå inte ansvaret som säljaren enligt avtal har gentemot köparen. Om säljaren blir ansvarig gentemot köparen kan säljaren i sin tur försöka utkräva ansvar från fastighetsmäklaren. Det återstår att utreda i vilken utsträckning ansvaret mellan fastighetsmäklaren och säljaren kan förskjutas vid en eventuell tvist där köparen har reklamerat ett konkret fel.

Fastighetsmäklarens skyldigheter gentemot köparen grundar sig inte i något avtalsförhållande utan regleras med hjälp av FML som utgör ramarna för köparens rättigheter och fastighetsmäklarens skyldigheter.¹² Köparen kan genom detta regelverk kräva fastighetsmäklaren på skadestånd liksom köparen kan kräva säljaren på skadestånd med grund i avtalsförhållandet. Det är därmed inte avgörande att köparen i sig inte har ett avtalsförhållande direkt med fastighetsmäklaren. För information som ligger utanför kontrollplikten är det utredningsplikten som styr i vilken mån fastighetsmäklaren kan bli skadeståndsskyldig för felaktiga uppgifter som lämnas till köparen genom objektsbeskrivningen. Informationen som lämnas av fastighetsmäklaren till köparen genom objektsbeskrivningen är i många fall godkänd av säljaren. Vilken betydelse detta godkännandet som lämnats av säljaren har, återstår att utreda. Därmed kan godkännandet ha betydelse även i den här relationen mellan köparen och fastighetsmäklaren.

Informationen i objektsbeskrivningen som säljaren godkänner kan både ingå i kontrollplikten och vara en uppgift som ligger utanför den. Det kan även vara en uppgift som säljaren inte besitter kunskap om och som får anses ingå i fastighetsmäklarens fackkunskap. I detta fall sätts säljaren i en situation där denne ska godkänna en uppgift utan att besitta kunskapen för att kunna avgöra om den är korrekt eller felaktig. Säljaren ska i de flesta fall kunna befästa sin tillit till en yrkesutövare och detta kallas för den befogade tillitens princip.¹³ Den här principen, i kombination med de skyldigheter fastighetsmäklaren inom ramen för avtalsförhållandet har, är viktiga aspekter att ta hänsyn till när man ser till det rättsliga förhållandet mellan säljaren och fastighetsmäklaren.

Vilken vikt som tillmätts ett godkännande av objektsbeskrivningen av säljaren och hur det påverkar ansvarsfördelningen mellan säljaren och fastighetsmäklaren när det kommer till felaktig information står inte helt klart och det utgör således ett gap i gällande rätt. Det som kan konstateras är att fastighetsmäklaren inte nödvändigtvis befrias från allt ansvar genom den handlingen. Rättskällorna ger oss en vägledning om vad som gäller men alla situationer har inte prövats och det går inte att fastställa vad som kommer att gälla i framtiden eftersom det är föränderligt. Detta leder oss in på att undersöka och analysera vad godkännandet av

¹² Mäklarens relation till köparen beskrivs ibland som kvasikontraktuell.

¹³ Kleineman. *Ren förmögenhetsskada: särskilt vid vilseledande av annan än kontraktspart*. Juristförl., Diss. Stockholm : Stockholms universitet, 1987, s. 466 ff., 534 ff.

objektsbeskrivningen har för rättsverkan och i vilken utsträckning det kan förskjuta ansvarsfördelningen.

I FMI 21-0168 lämnades en uppgift om att stambyte skulle ske inom snar framtid, den här uppgiften kom från tidigare ägare och som säljaren i detta fall förde vidare till fastighetsmäklaren. I detta mål skulle fastighetsmäklaren kontrollerat uppgiften genom att höra av sig till föreningen vilket inte gjordes och därmed fick fastighetsmäklaren en varning.¹⁴ Fastighetsmäklaren har rätt att förlita sig på andras uppgifter, detta gäller dock inte om något talar för att fastighetsmäklaren misstänker eller borde ha misstänkt att uppgiften inte var korrekt.¹⁵

Det har däremot i rättspraxis konstaterats att fastighetsmäklaren i viss mån kan förlita sig på uppgifter som kommer från en utomstående part. HD fastställde genom NJA 1997 s.667 att det är tillräckligt aktsamt att förlita sig på ett värdeutlåtande som lämnas från en fristående part när det rör information som ofta är osäker. Detta framgår även av FRN dnr 42/18 där fastighetsmäklaren förlitade sig på felaktiga uppgifter i mäklarbilden och därmed undgick ansvar, eftersom det inte fanns anledning att misstänka att fel i informationen förelåg.¹⁶¹⁷

Mäklaren är skyldig att lämna uppgifter till köparen som anses vara av värde. En sådan uppgift kan vara exempelvis boarean. Uppgifter som lämnas i objektsbeskrivningen kan uttryckas som en specifik eller en generell uppgift vilket påverkar dess betydelse.¹⁸ En uppgift i objektsbeskrivningen som uttrycks specifikt kommer att tillmätas större betydelse än en mer generell uppgift. I NJA 2016 s.237 angavs en uppgift om att boarean var cirka 1297 kvm, detta ansågs vara en så specifik areauppgift att den inte kunde uppfattas som något annat än en marginell avrundning.¹⁹

Malmberg menar att fastighetsmäklaren i många fall har behörighet att lämna uppgifter för säljarens räkning.²⁰ Om fastighetsmäklaren inhämtar uppgifter som inte härstammar från säljaren och det visar sig att dessa är felaktiga ska fastighetsmäklaren ansvara för dessa om

¹⁴ FMI dnr. 21-0168.

¹⁵ Proposition 1983/84:16. *Om fastighetsmäklare*. s. 37, 40, 58; Kammarrätten i Göteborg målnr. 3571-21.

¹⁶ FRN dnr. 42/18.

¹⁷ Proposition 1983/84:16. *Om fastighetsmäklare*. s.37, 40, 58.

¹⁸ NJA 2016 s.237.

¹⁹ NJA 2016 s.237.

²⁰ Jonas Malmberg. Om fastighetssäljares ansvar för mäklares uppgifter och insikter. *SvJT* 1993 s.863. Se även; Kurt Grönfors. *Avtalsgrundande rättsfakta* (1993)

fastighetsmäklaren varit i ond tro och förtigit sådant han känt till. Däremot om säljaren varit i ond tro blir säljaren ansvarig.²¹ Uppgifter som kommer från säljaren eller som säljaren känner till att fastighetsmäklaren lämnar ansvarar säljaren för, det är endast om säljaren är i god tro som denne kan undgå ett köprättsligt ansvar.²²

Genom rättsfallen NJA 1984 s.280 och NJA 1983 s.858 är det klarlagt att säljaren kan bli ansvarig för uppgifter som vidarebefordras av fastighetsmäklaren. Om fastighetsmäklaren inte skulle ha den här behörigheten skulle det innebära att köparen är tvungen att kontrollera alla uppgifter med säljaren som fastighetsmäklaren lämnar för att försäkra sig om att de kan göras gällande mot säljaren.²³ Sådana uppgifter som fastighetsmäklaren förmedlar till köparen är avtalsinnehåll som säljaren svarar för om inte denne anmärker på uppgifterna.²⁴

I NJA 1984 s.280 konstaterade HD att säljaren *måste ha insett* att hans uppgifter kunde vidarebefordras till köparen och betydelsen av uppgifterna måste därför bedömas på samma sätt som om köparen fått del av dem direkt av säljaren. Det är dock inte klarlagt att det alltid finns ett krav på att säljaren *måste ha insett det* eftersom i NJA 1983 s. 858 uppställdes inget sådant rekvisit. Där handlade det om att säljaren hade lämnat en oriktig uppgift om fastighetsareal dels till fastighetsmäklaren som tog med detta i fastighetsbeskrivningen och dels till köparen som direkt svar på en fråga varför det inte uppställdes ett sådant rekvisit. I NJA 1984 s. 280 var det däremot ett uttalande från säljarens sida som framfördes under ett möte där fastighetsmäklaren närvarade och som i första hand inte var avsett för fastighetsmäklaren men där säljaren *borde ha insett* att det kunde komma att vidarebefordras av fastighetsmäklaren med anledning av fastighetsmäklarens upplysningsplikt.²⁵

För att säkerställa att informationen som tas med i objektsbeskrivningen är korrekt, är det vanligt förekommande att fastighetsmäklaren ber säljaren att se över informationen i objektsbeskrivningen och samtidigt godkänna den för publicering. I FRN 86/17 ansågs fastighetsmäklaren ha agerat oaktsamt och fick därmed ansvara för felaktiga uppgifter som fastighetsmäklarens assistent tog in i objektsbeskrivningen trots att säljaren hade lämnat sitt

²¹Malmberg. Om fastighetssäljares ansvar för mäklares uppgifter och insikter. Se även Grönfors. *Avtalsgrundande rättsfakta*.

²²Svea Hovrätt mål nr. T787-93; Svea Hovrätt mål nr. T1808-93.

²³Malmberg. Om fastighetssäljares ansvar för mäklares uppgifter och insikter.

²⁴Svea Hovrätt mål nr. T 12188-18; Svea Hovrätt mål nr. T 1808-93; Svea Hovrätt mål nr. T787-93.

²⁵Malmberg. Om fastighetssäljares ansvar för mäklares uppgifter och insikter.

godkännande av den. Det som FRN anförde som skäl för sitt uttalande för att säljaren inte kan hållas ansvarig var dels att säljaren inte innehade lägenheten vid tidpunkten då stambytet skulle ägt rum, det var dessutom information av teknisk karaktär som säljare inte förväntas ha kunskap om. Slutligen var det en uppgift som fastighetsmäklaren enkelt hade kunnat kontrollera genom att fråga föreningen och därmed hade godkännandet ingen rättsverkan mot säljaren.²⁶

I förarbetena²⁷ anføres det att särskilt klandervärda ageranden kan leda till varning och om de upprepas, avregistrering. Ett fall där fastighetsmäklaren agerat olämpligt men inte för klandervärdt torde generera en erinran om förseelsen inte kan bedömas som ringa.²⁸ Ett exempel på en sådan situation anføres i förarbetena²⁹ när en fastighetsmäklare har råkat ange en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen i rent förbiseende och uppgiften tillmäts en viss vikt så att det inte anses rimligt att fastighetsmäklaren går fri från påföljd. För att fastighetsmäklaren ska kunna lägga över ansvaret på säljaren i vissa fall krävs att säljaren har godkänt objektsbeskrivningen och för detta har fastighetsmäklaren bevisbördan.³⁰

I FRN dnr 17/18 rekommenderade nämnden fastighetsmäklaren att betala skadestånd, detta med grund i att fastighetsmäklaren har bevisbördan för sitt påstående om att uppgifterna härstammar från säljarna eller att säljarna godkänt uppgifterna i objektsbeskrivningen. Eftersom fastighetsmäklaren inte hade kunnat bevisa att uppgifterna var godkända ansåg nämnden att fastighetsmäklaren agerat oaktsamt. Med hänvisning till fastighetsmäklarens fackkunskap bör denne veta hur mycket elförbrukning som krävs för en gård med boyta på 460 kvm. Därmed borde fastighetsmäklaren misstänkt att uppgifterna var felaktiga och därmed har fastighetsmäklaren agerat oaktsamt. Fastighetsmäklaren hade även agerat oaktsamt gällande en utfästelse om att kullersten fanns under löven. Den här uppgiften hade fastighetsmäklaren inget skäl för att anta och detta är även något som fastighetsmäklaren själv, utan att göra permanent åverkan, kunnat kontrollera med enkelhet. Utifrån dessa punkter fastställde nämnden en rekommendation om att fastighetsmäklaren skulle betala skadestånd.³¹

²⁶ FRN dnr. 86/17.

²⁷ Proposition 2010/11:15. *Ny fastighetsmäklarlag*. 40.

²⁸ FMI dnr. 19-0172.

²⁹ Proposition 2010/11:15. *Ny fastighetsmäklarlag*. 65.

³⁰ FRN dnr. 17/18.

³¹ FRN dnr 17/18.

Informationen i objektsbeskrivningen kan komma från antingen fastighetsmäklaren, säljaren eller en utomstående part. Beroende på var informationen kommer ifrån ser ansvarsfördelningen olika ut. Fastighetsmäklaren har alltid ett ansvar att kontrollera informationen som ingår i kontrollplikten och har inte rätt att lita på säljarens uppgifter. När det kommer till övriga uppgifter i objektsbeskrivningen ska fastighetsmäklaren kritiskt granska informationen och om den ger intryck av att vara felaktig ska fastighetsmäklaren även utreda det enligt utredningsplikten.³² Hur långt utredningsplikten sträcker sig beror på olika faktorer. För att en fastighetsmäklare ska bli skadeståndsansvarig krävs att culpa eller uppsåt föreligger, att en skada skett samt adekvat kausalitet, detta framgår av 3:25 FML.

Culpabedömningen har ingen tydlig gränsdragning eftersom den definieras genom rättskällorna och förändras därmed ständigt. Culpanivån styr i vilken utsträckning fastighetsmäklaren kan bli skadeståndsskyldig och genom att fastställa den så tydliggörs också utredningspliktens omfattning. Detta innebär att utredningspliktens omfattning avgör ansvarsfördelningen för informationen. Om säljaren känner till eller borde ha känt till en uppgift som förs in i objektsbeskrivningen ansvarar säljaren. Fastighetsmäklaren ansvarar mot köparen om felaktiga uppgifter lämnas med uppsåt eller av oaktsamhet, det vill säga om det bedöms ligga inom utredningsplikten.³³ Culpabedömningen har därför stor betydelse för vem som ansvarar för uppgiften. Genom att låta säljaren läsa och godkänna objektsbeskrivningen torde ansvarsfördelningen kunna förskjutas men det återstår att utreda i vilken utsträckning.

1.3 Syfte och frågeställningar

Syftet med den här studien är att undersöka och belysa det gap som finns i gällande rätt avseende säljarens godkännande av objektsbeskrivningen. Det som är av intresse att utreda är i vilken utsträckning ett av säljaren lämnat godkännande av objektsbeskrivningen påverkar fastighetsmäklarens ansvar gentemot säljare och köpare.

Frågeställningarna som ska besvaras med hjälp av den här studien är;

³² ARN 2003-1538.

³³ FMI dnr 19-0963.

- Hur påverkar säljarens godkännande av objektsbeskrivningen fastighetsmäklarens ansvar gentemot köparen?
- Hur påverkar säljarens godkännande av objektsbeskrivningen fastighetsmäklarens ansvar gentemot säljaren?

1.4 Avgränsning

Studien kommer i huvudsak inte att behandla det köprättsliga perspektivet. Det vill säga den rättsliga relationen mellan köparen och säljaren. Den här relationen kommer endast att behandlas översiktligt. Studien studerar endast svensk gällande rätt, därmed sker en naturlig avgränsning till att endast behandla de svenska rättskällorna.

1.5 Metod

I den här studien används en rättsanalytisk metod, vilket är en typ av rättsvetenskaplig metod. Metodvalet grundar sig i att den här studien är ämnad att undersöka och analysera vad godkännandet av objektsbeskrivningen har för rättsverkan, det vill säga, i vilken utsträckning det kan förskjuta ansvarsfördelningen och därför är den metoden relevant.

Jan Kleineman framhåller att den rättsdogmatiska metoden har som fokus att undersöka gällande rätt och finna lösningar på rättsliga problem utifrån rättsregler. Rättskällevärdet utgår från ramarna för det inhämtade materialet och således kommer det inhämtas från författningar, förarbeten, rättspraxis och doktrin.³⁴ I den här studien används främst hemsidorna till Juno, FMI samt Riksdagen som verktyg för att hitta material.

Anledningen till att den här studien tillämpar en rättsanalytisk metod är att den metoden är välfungerande i rättsvetenskapliga uppsatser där man undersöker ett juridiskt problem.³⁵ Domar från de högsta instanserna HD och HFD, tidigare RÅ, är prejudicerande, det vill säga vägledande, och är de avgörande som väger tyngst. Därefter följer hovrättsdomar och kammarrättsdomar och slutligen domar från lägsta instanserna tingsrätt och förvaltningsrätt.

³⁴Maria Nääv & Mauro Zamboni (red.), *Juridisk metodlära*. 2. uppl. Lund: Studentlitteratur. 2021, s. 21-46. Se även; Jan Kleinemans kapitel *Rättsdogmatisk metod*.

³⁵ Nääv; Zamboni, *Juridisk metodlära*. s.21.

Dessa domar tillmäts varierande betydelse. Domar från tingsrätt och förvaltningsrätt tenderar att vara inkonsekventa i sina bedömningar och är därför inte helt tillförlitliga rättskällor. Hovrätts- och kammarrättsdomar däremot har inte samma värde som domar från HD och HFD eftersom de inte är prejudicerande, men de är trots detta användbara rättskällor. Det förekommer en rad olika avgöranden från tvistlösningsnämnden FRN eftersom det är dit konsumenter i många fall först vänder sig. Besluten som FRN meddelar är inte bindande utan endast en rekommendation. Anledningen till att uppsatsen innehåller övervägande FRN beslut och inte RÅ/HFD rättsfall är att FRNs rekommendationer ofta efterföljs och således går de inte vidare till RÅ/HFD. Uppsatsens tyngd påverkas således av att merparten rättsfall kommer från FRN, vilket är beslut som inte är prejudicerande eller vägledande inom rättsvetenskapen och tillmäts inte samma vikt som en dom från högsta instanserna.

1.6 Disposition

Efter inledningen diskuteras uppgifternas riktighet i objektsbeskrivningen där betydelsen av var uppgiften kommer ifrån samt vilka skyldigheter fastighetsmäklaren har i förhållande till detta undersöks. Det som utgör ramarna för fastighetsmäklarens ansvar är utredningsplikten och dess omfattning diskuteras och fastställs utifrån fyra olika aspekter. Dessa aspekter är hur rimlig uppgiften är, hur dyr frågan är, hur lätt uppgiften är att utreda samt hur fastighetsmäklaren använder informationen.

Därefter diskuteras fastighetsmäklarens skadeståndsansvar med fokus på culpaansvaret som definieras och analyseras med hjälp av rättskällor.

Kapitel tre fokuserar på fastighetsmäklarens rådgivaransvar. Ingående delar som behandlas är en analys av rådgivaransvaret, den befogade tillitens princip samt omsorgsplikten.

Kapitel fyra fokuserar på godkännandet av objektsbeskrivningen och en utredning görs rörande om det har någon rättsverkan och i så fall under vilka omständigheter.

Detta leder sedan in på analys och diskussion där författarnas egna åsikter framhålls och en sammanställning av bearbetat material görs. Studien avslutas därefter med en slutsats varav författarna presenterar studiens resultat.

2. Uppgifternas riktighet i objektsbeskrivningen

2.1 Betydelsen av uppgiftens ursprung

Uppgifter som införs i objektsbeskrivningen kan ha sitt ursprung från olika källor. Beroende på var uppgifterna har sitt ursprung justeras tröskeln för fastighetsmäklarens utredningsplikt. Utöver de uppgifter som fastighetsmäklaren enligt 3:13 FML måste kontrollera, kan fastighetsmäklaren i regel förlita sig på de uppgifter som kommer från säljaren och kan därmed vidarebefordra dessa till köparen.³⁶ Fastighetsmäklaren har även i många fall behörighet att lämna uppgifter för säljarens räkning.³⁷

Om fastighetsmäklaren inhämtar uppgifter som inte härstammar från säljaren och det visar sig att dessa är felaktiga ska fastighetsmäklaren ansvara för dessa om fastighetsmäklaren varit i ond tro och förtigit sådant hen känt till.³⁸ Ett exempel på en sådan situation är om säljaren meddelar fastighetsmäklaren att någon uppgift i objektsbeskrivningen är felaktig men att fastighetsmäklaren inte korrigerar detta i marknadsföringen.³⁹ En annan händelse är om fastighetsmäklaren misstänker att en uppgift kan vara felaktig och framstår som osäker men väljer att inte utreda den vidare. I ett sådant fall har fastighetsmäklaren agerat i ond tro och inte fullgjort sina skyldigheter inom ramen för utredningsplikten.⁴⁰

En uppgift kan framstå som osäker på flera olika sätt, exempelvis om det kommer fram två motstridiga uppgifter eller om säljaren framstår som osäker vid lämnandet av uppgiften likt scenariot i NJA 1991 s.725 där säljaren tvivelaktigt lämnade en uppgift om boarean.

Tröskeln för fastighetsmäklarens culpaansvar varierar och i rättspraxis har det konstaterats att det är tillräckligt aktsamt att förlita sig på ett värdeutlåtande som lämnas från en fristående part när det rör sig om uppgifter som inte allt för sällan är felaktiga.⁴¹ Fastighetsmäklaren har oftast rätt att lita på uppgifter som framkommer i mäklarbilderna vilket framgår av FRN dnr

³⁶ Proposition. 1983/84:16. *Om fastighetsmäklare*. s. 37 f., 58 och 67.

³⁷ Malmberg. Om fastighetssäljares ansvar för mäklares uppgifter och insikter. Se även Grönfors. *Avtalsgrundande rättsfakta*.

³⁸ Malmberg. Om fastighetssäljares ansvar för mäklares uppgifter och insikter.

³⁹ Kammarrätten i Stockholm mål nr. 8375-04.

⁴⁰ Proposition 1983/84:16. *Om fastighetsmäklare*. s.37, 40, 58; Kammarrätten i Göteborg mål nr. 3571-21.

⁴¹ NJA 1997 s.667.

42/18 där fastighetsmäklaren förlitade sig på felaktiga uppgifter i mäklarbilden och därmed undgick ansvar, eftersom det inte fanns anledning att misstänka att fel i informationen förelåg.⁴²⁴³ Likaså har vi sett i rättspraxis att fastighetsmäklaren ofta undgår ansvar om säljaren inte anmärker på uppgifterna som fastighetsmäklaren förmedlar och fastighetsmäklaren är i god tro.⁴⁴ Därmed kan säljaren bli ansvarig för de uppgifter som vidarebefordras av fastighetsmäklaren.⁴⁵ Detta gäller oavsett om informationen från säljaren var direkt riktad till fastighetsmäklaren eller ej, ett av kraven är att säljaren borde ha insett att informationen kan föras vidare av fastighetsmäklaren med anledning av dennes upplysningsplikt.⁴⁶

2.2 Utredningspliktens omfattning

Utredningsplikten aktualiseras om fastighetsmäklaren vill sprida uppgifter som är tvetydiga eller där fastighetsmäklaren av någon anledning bör misstänka att uppgiften inte är korrekt.⁴⁷ Det finns ett antal faktorer att beakta för att bestämma utredningspliktens omfattning och dessa härstammar huvudsakligen från Ola Jingryd.⁴⁸ Det som är att beakta handlar om hur stor ekonomisk skada som kan uppkomma om uppgiften skulle vara felaktig och ju större skada desto större utredningsplikt. Fastighetsmäklaren ska även ta ställning till hur rimlig uppgiften är och hur lätt det är att undersöka den noggrannare. Hur fastighetsmäklaren ska använda informationen har en betydelse eftersom det är skillnad på om det är en uppgift som ska tas med i objektsbeskrivningen eller om den endast kommuniceras till en spekulant under visning. Detta utgör ramarna för utredningsplikten som därmed varierar beroende på vilka omständigheter som råder.

2.2.1 Hur rimlig är uppgiften?

När fastighetsmäklaren erhåller en uppgift från en säljare eller utomstående part måste fastighetsmäklaren som första steg ta ställning till hur rimlig uppgiften är. Detta är något en

⁴² FRN dnr. 42/18.

⁴³ Proposition 1983/84:16. *Om fastighetsmäklare*. s.37, 40, 58.

⁴⁴ Svea Hovrätt mål nr. T 12188-18; Svea Hovrätt mål nr. T 1808-93; Svea Hovrätt mål nr. T787-93.

⁴⁵ NJA 1984 s.280; NJA 1983 s.858.

⁴⁶ Malmberg. *Om fastighetssäljares ansvar för mäklares uppgifter och insikter*; NJA 1984 s. 280; 3:12 FML.

⁴⁷ Proposition 1983/84:16. *Om fastighetsmäklare*. s. 37, 40, 58; Kammarrätten i Göteborg mål nr. 3571-21.

⁴⁸ Ola, Jingryd. *Fastighetsförmedling*, Sjunde upplagan, avsnitt 10.2, Studentlitteratur AB, Lund: 2023.

fastighetsmäklare bör kunna göra utan vidare ansträngning med hjälp av sin expertis och fackkunskap inom området. När en uppgift inkommer till fastighetsmäklaren går det att ifrågasätta uppgiftens tillförlitlighet beroende på vem uppgiften lämnas av.

En säljare påstod att samfällighetsföreningen ansvarar för det fysiska skicket på fastigheten och fastighetsmäklaren underlät att kontrollera den här uppgiften. Detta är en uppgift som fastighetsmäklaren med hjälp av sin expertis ska kunna ifrågasätta utan vidare ansträngning eftersom den utgör en central fackkunskap för en fastighetsmäklare.⁴⁹

Om fastighetsmäklaren erhåller en uppgift som inte stämmer överens med vad fastighetsmäklaren under en okulär besiktning har observerat rörande objektets fysiska skick, är fastighetsmäklaren skyldig att utreda frågan vidare eftersom uppgiften inte kommer att anses som rimlig för fastighetsmäklaren.⁵⁰ Detta gäller även om motstridiga uppgifter inkommer till fastighetsmäklaren, i detta läget måste fastighetsmäklaren ta med båda uppgifterna eller undersöka frågan vidare för att få ett slutgiltigt svar som stämmer överens med vad som faktiskt gäller.⁵¹ Om fastighetsmäklaren väljer att inte utreda sådana frågor vidare brister fastighetsmäklaren i sin utredningsplikt och kan därmed bli ansvarig för att ha brutit mot GFMS.

2.2.2 Hur dyr är frågan?

När utredningspliktens omfattning undersöks ska frågan om hur dyr en fråga eller uppgift är studeras finns det flera aspekter att ta hänsyn till.

Som tidigare nämnt är boarean något som har en stor inverkan på bostadens pris. Störst betydelse får areauppgiftens riktighet i mindre lägenheter där priset per kvadratmeter i regel är högre. Därmed får ytavvikelser generellt sett större betydelse ju mindre bostaden är påstår Melin.⁵² Detta har även i rättspraxis⁵³ konstaterats, där hur dyr frågan rörande boarean är, påverkas av hur stor bostaden är. Om vi ser till en liten bostad kan några kvadratmeter utgöra

⁴⁹ FMI dnr 2005-03-16:1.

⁵⁰ Proposition.1983/84:16. *Om fastighetsmäklare*. s. 38; Kammarrätten i Stockholm målnr. 7171-10.

⁵¹ Kammarrätten i Stockholm målnr. 2988-11; FMI dnr. 2005-03-16:7; FMI dnr. 2011-01-26:4; Kammarrätten i Stockholm målnr. 1539-2002 dom 2002-11-06.

⁵² Melin, *Fastighetsmäklarlagen - en kommentar*. s.279.

⁵³ NJA 1997 s.667.

skillnaden för om lägenheten är en en- eller tvårummare. Därmed kan man säga att det finns en generell regel som innebär att ju större bostaden är desto mindre dyr får uppgiften anses vara. I rättsfall NJA 1997 s.667 diskuterades bostadens boarea och fastighetsmäklaren gick fri från påföljd då denne inte hade ansetts agera oaktsamt trots att fastighetsmäklaren inte hade ifrågasatt informationen. Fastighetsmäklaren angav boarean till 125 kvm men den var egentligen 115-118 kvm. Lägenheten var av det äldre slaget och därmed är det vanligt förekommande att uppgiften om boarean varierar på grund av olika mätmetoder och det ansågs därför tillräckligt aktsamt att utgå från en verksam besiktningsmans uppmätning. I ett annat fall ansågs det inte visat att fastighetsmäklaren agerat oaktsamt när hen inte upptäckte att boarean var 83,3 kvm istället för de av säljaren uppgivna 95 kvm, detta eftersom det utgör en mindre procentuell avvikelse.⁵⁴

När det kommer till mindre lägenheter som har en avvikande areauppgift ter det sig ofta så att fastighetsmäklaren bör ifrågasätta uppgiftens riktighet eftersom tio kvadratmeter i en etta innebär en stor skillnad i upplevd boyta och detta är något som en fastighetsmäklare bör känna till. Säljaren uppgav att boarean uppgick till 40 kvm vilket fastighetsmäklaren tog med utan vidare kontroll och det visade sig senare att den verkliga boarean endast uppgick till 25 kvm. Fastighetsmäklaren borde ha insett att uppgiften inte var korrekt och därmed inte okritiskt vidarebefordrat den.⁵⁵

I objektsbeskrivningen framfördes information som gav sken av att äganderätten till en brygga medföljde fastigheten i överlåtelsen, detta visade sig vara missvisande information då bryggan följde med fastigheten men inte rätten till platsen som var belägen på villaföreningens tomt. En bryggplats är en dyr fråga och var en väsentlig del av marknadsföringen vilket FMI bedömde kunde ha påverkat spekulantens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut. Fastighetsmäklaren erhöll en erinran till följd av detta men skiljaktiga ansåg att varning hade varit mer lämpligt. Anledningen till detta var att det inte var ett misstag som gjordes i rent förbiseende och trots att fastighetsmäklaren hade fått indikationer på att något var fel, underlät att utreda frågan ytterligare.⁵⁶

⁵⁴ ARN 2004-3476.

⁵⁵ Länsrätten i Stockholm Ö 4767-97.

⁵⁶ FMI dnr. 20-0823.

2.2.3 Hur lätt är uppgiften att utreda?

Hur lätt en uppgift är att kontrollera varierar, likaså varierar fastighetsmäklarens utredningsplikt. Om det råder oklarhet i en fråga ska detta utredas i enlighet med utredningsplikten, detta innebär att fastighetsmäklaren ska kontrollera uppgiften innan den vidarebefordras.⁵⁷ Förarbeten och rättspraxis talar starkt för att fastighetsmäklaren ska utreda även tillförlitliga uppgifter om dessa kan undersökas utan vidare ansträngning.⁵⁸

I rättspraxis framgår det att fastighetsmäklare som erhållit motstridiga uppgifter men underlåtit att kontrollera dessa har tilldelats en varning.⁵⁹ En fastighetsmäklare erhöll en varning av FMI och Göteborg Kammarrätt instämde att fastighetsmäklaren hade agerat i strid med GFMS. Fastighetsmäklaren förlitade sig på säljarens uppgift om att lägenheten var belägen högst upp i huset, trots att det framgick genom uppgifter från föreningen att hela vindsvåningen hade exploaterats. Fastighetsmäklaren hade inte rätt att okritiskt föra vidare säljarens påstående, detta eftersom fastighetsmäklaren hade fått in motstridiga uppgifter. I detta fall var det en så pass enkel sak att utreda själv och dessutom framgick uppgiften i föreningens dokument, fastighetsmäklaren ansågs därav ha agerat oaktsamt.

2.2.4 Hur använder fastighetsmäklaren informationen?

När fastighetsmäklaren väljer att ta med en uppgift i objektsbeskrivningen som inte är obligatorisk bör detta göras med försiktighet eftersom den informationen når den breda allmänheten och kan påverka många människors förmåga att fatta välgrundade affärsbeslut.

Marknadsföring av uppgifter avseende stambyte och stamreoveringar ska göras med försiktighet eftersom detta får antas vara uppgifter av stor betydelse för en spekulant.⁶⁰ En fastighetsmäklare tilldelades en varning för att ha använt sig av vilseledande marknadsföring efter att ha vidarebefordrat en felaktig uppgift från säljaren om att stambyte skulle ske inom en snar framtid, dels genom att ta in den i objektsbeskrivningen och dels genom att

⁵⁷ NJA 1991 s.725; NJA 1997 s.667; Kammarrätten i Stockholm mål nr. 2988-11; Kammarrätten i Göteborg mål nr. 1883-19; Kammarrätten i Göteborg mål nr. 6795-20; Jingryd *Fastighetsmäklaren och marknadsvärdet - skyldigheter och ansvar*. s. 194-198; RÅ 2006 ref. 53; SOU 1981:102. *Fastighetsförmedlingslag*. s. 202 f.; Proposition. 1983/84:16. *Om fastighetsmäklare*. s. 14, 37 f.; Proposition. 2010/11:15. *Ny fastighetsmäklarlag*. s. 56 f; FRN dnr. 86/17.

⁵⁸ NJA 1991 s.725; Proposition. 1983/ 84:16. *Om fastighetsmäklare*. s. 39.

⁵⁹ NJA 1991 s.725; Kammarrätten i Stockholm mål nr. 2988-11; FMI dnr. 2008-02-18:10.

⁶⁰ FMI dnr. 2017-1039; FMI dnr. 2015-0913.

kommunicera det på visning. Fastighetsmäklaren vilseledde således köparen med att ett stambyte av badrum skulle ske inom snar framtid vilket innebar att badrummet skulle renoveras och därmed skulle bostaden få ett högre värde. I detta fall hade säljaren i sin tur fått informationen från bostadsrättens tidigare ägare som i sin tur fick det från föreningens förvaltare och dessförinnan tidigare ägare av bostadsrätten. Eftersom det förväntas att en fastighetsmäklare är särskilt omsorgsfull när det kommer till att inkludera information om stambyten i marknadsföringen, borde den omständigheten ha motiverat en mer ingående granskning av uppgiften från fastighetsmäklarens sida, särskilt med tanke på att uppgiftens ursprung kunde härledas till en lång tid tillbaka.⁶¹ Fastighetsmäklaren hade därmed i enkelhet kunnat kontrollera frågan med föreningen och således ha undersökt uppgiften mer noggrant.

2.3 Fastighetsmäklarens skadeståndsansvar

2.3.1 Culpaansvaret

När det kommer till uppgifter i objektsbeskrivningen ska fastighetsmäklaren kritiskt granska informationen innan den förs in i objektsbeskrivningen. Om det förekommer anledning att misstänka att uppgiften är felaktig ska fastighetsmäklaren utreda den vidare enligt utredningsplikten.⁶² Hur långt utredningsplikten sträcker sig beror på olika faktorer. För att en fastighetsmäklare ska kunna bli skadeståndsansvarig krävs att culpa eller uppsåt föreligger, att en skada skett samt adekvat kausalitet 3:25 FML. Culpabedömningen har ingen tydlig gränsdragning eftersom den definieras genom rättskällorna och förändras därmed ständigt.

Culpanivån styr i vilken utsträckning fastighetsmäklaren kan bli skadeståndsskyldig och genom att fastställa den så tydliggörs också utredningsplikten omfattning. Detta innebär att utredningsplikten omfattning avgör ansvarsfördelningen för informationen. Om säljaren känner till eller borde ha känt till en uppgift som förs in i objektsbeskrivningen ansvarar säljaren strikt, det spelar alltså ingen roll om säljaren med fog *trodde* att uppgifterna var riktiga. Fastighetsmäklaren ansvarar mot köparen om felaktiga uppgifter lämnats med uppsåt eller av oaktsamhet, det vill säga om det bedöms ligga inom utredningsplikten.⁶³ Culpabedömningen har därför stor betydelse för vem som ansvarar för uppgiften. Genom att

⁶¹ FMI dnr. 21-0168.

⁶² ARN 2003-1538.

⁶³ FMI dnr. 19-0963.

låta säljaren läsa och godkänna objektsbeskrivningen torde ansvarsfördelningen kunna förskjutas men det återstår att utreda i vilken utsträckning. Förutom att låta säljaren godkänna ska fastighetsmäklaren även tänka på att få skriftligt bevis på var informationen inhämtats från, det kan vara en avgörande aspekt i ett tvistemål där parterna är oense och ord står mot ord.⁶⁴

Om fastighetsmäklaren erhåller en uppgift om bostaden från säljaren, kan det anses vara en förmildrande faktor eftersom säljaren i många fall är en av de personer som besitter störst kunskap om bostaden. Därmed får säljaren ansvara för den information som hen har utfäst. Däremot har fastighetsmäklaren ett rådgivaransvar⁶⁵ och besitter stor fackkunskap på området till skillnad från den okunnige lekmannen. Detta innebär i sin tur att fastighetsmäklaren i stor utsträckning bör upptäcka om det uppstår felaktigheter i informationen som är av juridisk, ekonomisk eller teknisk natur. Således utökas fastighetsmäklarens utredningsplikt och därmed culpaansvar.⁶⁶

⁶⁴ Andreas Strandberg. Vikten av att dokumentera inhämtade uppgifter. *Mäklarsamfundet*. 2024.

⁶⁵SFS 2021:516. *Fastighetsmäklarlag*. 3:12.

⁶⁶ Proposition. 1983/84:16 *Om fastighetsmäklare*. s.37; Jingryd. Fastighetsmäklaren och marknadsvärdet - skyldigheter och ansvar.

3. Fastighetsmäklarens rådgivaransvar

3.1 Rådgivaransvar

Rådgivaransvaret aktualiseras i alla situationer där fastighetsmäklaren är skyldig att lämna någon form av besked i en fråga som kräver en professionell bedömning och/ eller innebär att fastighetsmäklaren delar med sig av sin fackkunskap.⁶⁷ Fastighetsmäklarens rådgivaransvar avser sådant som anses vara av juridisk, ekonomisk eller teknisk natur som aktualiseras i samband med förmedling av ett objekt.⁶⁸ Det finns däremot ingen exakt gräns för vad som innefattas av rådgivaransvaret förutom tidigare nämnda områden utan detta regleras därefter utifrån GFMS som ständigt förändras genom rättspraxis.

Inom ramen för fastighetsmäklarens rådgivaransvar ställs det krav på fastighetsmäklarens fackkunskap vilket är sådant som fastighetsmäklaren förväntas känna till, därav kan inte fastighetsmäklaren befrias från sitt ansvar genom att skylla på att hen inte kände till informationen.⁶⁹ Om det är någon uppgift som kan antas vara av betydelse för köparen ska köparen upplysas om detta eftersom fastighetsmäklaren är en opartisk mellanhand som ska tillgodose båda parternas intressen.⁷⁰ Rådgivningsplikten ställer krav på att fastighetsmäklaren dels rådgör men också försäkras sig om att köparen är införstådd med innebörden.⁷¹

Genom att ge köparen de råd som rör frågor av teknisk, juridisk och ekonomisk natur kan man säga att det finns en så kallad generell lojalitetsplikt gentemot köparen.⁷² Förhållandet mellan fastighetsmäklaren och säljaren regleras genom ett uppdragsavtal och därmed finns en kontraktuell lojalitetsplikt som fastighetsmäklaren måste förhålla sig till gentemot säljaren. Inom ramen för lojalitetsplikten ska fastighetsmäklaren bland annat tillgodose säljarens ekonomiska intressen och den aspekten undantas därmed opartiskheten.⁷³

⁶⁷ Jingryd. Fastighetsmäklaren och marknadsvärdet - skyldigheter och ansvar.

⁶⁸ Proposition. 1983/84:16. *Om fastighetsmäklare*. s.37.

⁶⁹ NJA 1997 s.127, II; RH 2000:82; Svea hovrätt mål nr. T 11319-14.

⁷⁰SFS 2021:516. *Fastighetsmäklarlag*. 3:1 2 st.

⁷¹ Proposition. 1983/84:16. *Om fastighetsmäklare*. s. 41.

⁷² Jfr Erika. P. Björkdahl, Lojalitet och kontraktliknande förhållanden, ak. avh. Uppsala 2007; densamma, Säljarens upplysningsplikt vid fastighetsköp – en regel om lojalitet före avtalsslut; JT 2009/10 s. 5 ff.; Jfr även Jori Munukka, Lojalitetsplikten som rättsprincip; *Svensk juristtidning*. 2010 s. 837 ff.

⁷³ Jfr Jori Munukka, *Kontraktuell lojalitetsplikt*. Stockholm: Stockholms universitet. 2007, s. 461 ff.

Den kontraktuella lojalitetsplikten är en del av omsorgsplikten som utgör en övergripande ansvarsnorm inom fastighetsmäklaryrket och är gällande gentemot både köpare samt säljare.⁷⁴ Omsorgsplikten huvudfokus är att ta vara på båda parternas intressen för att genomföra en överlåtelse som inte ger upphov till framtida tvister.⁷⁵ Omsorgsplikten i sin tur kopplas samman med god fastighetsmäklarsed och var gränsen mellan dessa går är otydlig.⁷⁶

I förarbeten konstateras att fastighetsmäklarens skyldighet att tillgodose både köparens och säljarens intressen utgör ett led i GFMS.⁷⁷ I ett rättsfall⁷⁸ där dessa plikter ställdes emot varandra vägde rådgivaransvaret tyngre än den kontraktuella lojalitetsplikten. Det handlade om en fastighet som låg intill ett färjeläge där både säljaren och fastighetsmäklaren visste att man skulle ta en ny färja i bruk men man visste inte exakt hur stor den skulle vara. De valde att inte berätta något för köparen och fastighetsmäklaren tilldelades för detta en varning. Då den största färjan togs i bruk blev resultatet att man kunde se in i lägenheten från färjan, vilket köparen inte fick information om vid köpet.

3.2 Den befogade tillitens princip

Omsorgsplikten är grunden till den befogade tillitens princip, dessa kan ses som ihopflätade.⁷⁹ Principen utgår från att fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och fackmässigt, principen är även gällande för fackmän i andra professioner bland annat advokater, finansmän och andra näringsidkare som har konsumentkontakt.⁸⁰

⁷⁴ Fredric Korling. *Rådgivningsansvar: särskilt avseende finansiering och rådgivning och investeringsrådgivning*. Stockholm: Stockholms universitet. 2010. s.426 ff; Munukka, *Kontraktuell lojalitetsplikt*. s. 13, 78 ff. Proposition. 2020/21:119. *En ny fastighetsmäklarlag - förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen*. s. 112; Melin. *Fastighetsmäklarlagen - en kommentar*. s. 95 ff.; Per-Henning Grauers., Mats Rosén & Lars Tegelberg. *Fastighetsmäklaren: en vägledning*. 6 uppl. Norstedts juridik. Stockholm. 2021. s. 27 ff.; Jingryd. *Fastighetsmäklaren och marknadsvärdet - skyldigheter och ansvar*. s. 77 ff.

⁷⁵ SOU 1981:102. *Fastighetsförmedlingslag*. s.91, 200 ff.

⁷⁶Jingryd. *Fastighetsmäklaren och marknadsvärdet - skyldigheter och ansvar*. Se även; Melin. *Fastighetsmäklarlagen - en kommentar*. s. 79; Broström, s. 132 ff.

⁷⁷ Proposition. 1983/84:16. *Om fastighetsmäklare*. s.36.

⁷⁸ FMI dnr. 2008-11-19:9 "Färjeläget".

⁷⁹ Kleineman. *Ren förmögenhetsskada: särskilt vid vilseledande av annan än kontraktspart*. Juristförl., Diss. Stockholm : Stockholms universitet, 1987, s. 466 ff., 534 ff.

⁸⁰ Melin. *Fastighetsmäklarlagen - en kommentar*. s. 79; Jan Hellner, Richard Hager & Annina H Persson, *Speciell avtalsrätt II: Kontraktetsrätt*, Första häftet Särskilda avtal, 7 uppl., Norstedts Juridik. Stockholm. 2019. 246 ff; Lars Heuman. *Advokatens rättsutredningar - metod och ansvar*. *Juristförlaget*. Stockholm. 1987-88. 139 s.

Mäklaren är skyldig att lämna uppgifter till köparen som anses vara av värde. En sådan uppgift kan vara exempelvis boarean. Uppgifter som lämnas i objektsbeskrivningen kan uttryckas som en specifik eller en generell uppgift vilket påverkar dess betydelse.⁸¹ En uppgift i objektsbeskrivningen som uttrycks specifikt kommer att tillmätas större betydelse än en mer generell uppgift. I tidigare rättspraxis har cirka uppgifter som framställs som specifika inte kunnat anses som något annat än en marginell avrundning, därmed är det viktigt att vara tydlig när man anger specifika samt generella uppgifter.⁸² Detta är något fastighetsmäklare bör vara medvetna om eftersom informationen som lämnas ska i enlighet med den befogade tillitens princip vara korrekta och tillförlitliga då uppgifterna lämnas i egenskap av fackperson.⁸³ Den befogade tillitens princip grundas i det metodansvar som avser rådgivaransvaret.⁸⁴ I rättspraxis framgår det att ansvaret bottnar i att fastighetsmäklaren ska grunda sina besked med omsorg och enligt vedertagna metoder och utifrån detta undersöka frågornas tillförlitlighet.⁸⁵

⁸¹ NJA 2016 s.237.

⁸² NJA 2016 s.237.

⁸³ Jingryd. Fastighetsmäklaren och marknadsvärdet - skyldigheter och ansvar; SFS 2021:516. *Fastighetsmäklarlag*. 3:1 och 3:25.

⁸⁴ Jingryd. Fastighetsmäklaren och marknadsvärdet - skyldigheter och ansvar.

⁸⁵ NJA 2022 s. 354.

4. Godkännandet

Det förekommer att fastighetsmäklaren ber om att säljaren ska se över objektsbeskrivningen och informationen i den och därefter lämna ett godkännande, godkännandet har haft olika stor betydelse i rättspraxis. Detta steg har blivit en naturlig del i förmedlingsprocessen för fastighetsmäklare innan de publicerar objektsbeskrivningen och övrig marknadsföring.

4.1 Godkännandets betydelse för relationen mellan fastighetsmäklaren och köparen

Har fastighetsmäklaren lämnat information av teknisk, juridisk eller ekonomisk karaktär som varit felaktig, har ett godkännande inte någon rättsverkan. Istället har fastighetsmäklarens agerande ansetts vara oaktsamt då denne inte utrett frågan vidare, likaså gäller det om fastighetsmäklaren sprider utfästelser som senare visar sig vara felaktiga och som i sin enkelhet har gått att kontrollera.⁸⁶ I fall där informationen är osäker bör fastighetsmäklaren istället kontakta föreningen och rådgöra kring frågor inom dessa områden.⁸⁷ Fastighetsmäklaren kan därmed bli ansvarig gentemot köparen om denne lämnat felaktiga uppgifter.

Om uppgiften kommer från säljaren torde godkännandet av objektsbeskrivningen ha en större betydelse än om uppgiften kommer från fastighetsmäklaren eftersom säljaren då bekräftar det hen tidigare har sagt. Detta förhåller sig till utredningsplikten på så sätt att fastighetsmäklaren i större utsträckning behöver göra en självständig utredning i de fall då uppgifterna som godkänts av säljaren kommer från fastighetsmäklaren eller annan utomstående part som inte är säljaren. När det kommer till information som ingår i kontrollplikten har fastighetsmäklaren ett större ansvar eftersom dessa uppgifter är sådana som fastighetsmäklaren är skyldig att känna till och den skyldigheten regleras i 3:13 FML.

⁸⁶ FRN dnr. 17/18.

⁸⁷ FRN dnr. 86/17.

4.2 Godkännandets betydelse för relationen mellan fastighetsmäklaren och säljaren

Om säljaren varit i ond tro blir säljaren ansvarig, likaså gäller det för fastighetsmäklaren om denne agerat i ond tro blir hen ansvarig.⁸⁸ Uppgifter som kommer från säljaren eller som säljaren är medveten om att fastighetsmäklaren lämnar specifik information, ansvarar säljaren för, om hen är i ond tro, det är endast om säljaren är i god tro som denne kan undgå ett köprättsligt ansvar.⁸⁹

Som tidigare nämnt har godkännandet av objektsbeskrivningen fått olika utfall i rättspraxis. I vissa fall har godkännandet varit något som förskjuter ansvarsfördelningen mellan säljare och fastighetsmäklare medan i andra har det varit utan verkan. Frågor som är av juridisk, teknisk och ekonomisk natur är exempel på områden som gjort att godkännandet blivit utan rättsverkan för fastighetsmäklaren eftersom detta innefattas av fastighetsmäklarens fackkunskap. Detta visade sig i rättsfall FRN 86/17 där fastighetsmäklarens agerande hade ansetts vara oaktsamt trots säljarens godkännande av objektsbeskrivningen. Det som FRN anförde som skäl för sitt uttalande var att frågan var av teknisk natur, och som en okunnig lekman förväntas man inte ha kunskap om sådana uppgifter. Samt att uppgiften i sin enkelhet hade kunnat kontrolleras av den ansvarige fastighetsmäklaren.⁹⁰ Däremot när det gäller frågor som inte omfattas av teknisk, ekonomisk eller juridisk natur kan godkännandet av objektsbeskrivningen ha en rättsverkan, det har dock fastighetsmäklaren bevisbördan för.⁹¹ Fastighetsmäklaren måste då kunna bevisa att säljaren godkänt informationen i objektsbeskrivningen samt att säljaren var införstådd med den information som skulle komma att marknadsföras.

Om fastighetsmäklaren blir skadeståndsskyldig gentemot köparen på grund av bristfälligt utövande av omsorgsplikten och rådgivningsplikten så kan godkännandet ha en betydelse, eftersom fastighetsmäklaren i detta fall kan tänkas invända att säljaren har fått granska och godkänna informationen. Detta skulle därmed kunna påvisa att fastighetsmäklaren inte har agerat oaktsamt. Om det visar sig att även säljaren kan vara ansvarig och det inte är oskäligt att säljaren får ansvara helt, kan denne använda sin regressrätt enligt 3:25 2 st FML och

⁸⁸Malmberg. Om fastighetssäljares ansvar för mäklares uppgifter och insikter.

⁸⁹Svea Hovrätt mål nr. T787-93; Svea Hovrätt mål nr. T1808-93; RH 1994:136.

⁹⁰FRN dnr. 86/17.

⁹¹FRN dnr. 17/18.

försöka utkräva skadestånd från säljaren. Om så är fallet, torde godkännandet ha en betydelse eftersom det kan användas som ett argument för fastighetsmäklaren till att säljaren också borde ansvara mot köparen. På detta vis kan godkännandet påverka ansvarsfördelningen mellan fastighetsmäklaren och säljaren.

5. Analys & diskussion

Om säljarens godkännande av objektsbeskrivningen har någon påverkan på fastighetsmäklarens ansvar gentemot köpare och säljare, varierar från fall till fall som tidigare konstaterats av rättspraxis. Detta beror dels på att det inte finns någon tydligt formulerad lag som fastställer hur, när eller om godkännandet har någon betydelse och hur det kan användas.

En uppgift som fastighetsmäklare satt som rutin i sitt arbete är att be säljaren kontrollera och godkänna objektsbeskrivningen före publicering. Detta skrivs ofta in i journalen för att påvisa att säljaren sett och godkänt den information som marknadsförs. Detta görs ofta i hopp om att fastighetsmäklaren därefter kan gå fri från eventuella anmälningar om att objektsbeskrivningen inte varit korrekt och därmed vilseledande för den potentiella spekulanten. Detta i sin tur har gett spekulanten felaktiga förutsättningar för att göra ett välgrundat affärsbeslut. Genom att fastighetsmäklaren låter säljaren godkänna uppgifterna förutsätter fastighetsmäklare att deras ansvar för informationens korrekthet mildras, eftersom säljaren därmed är medveten om vilken information som når ut till eventuella spekulanter. Godkännandet från säljaren har därmed en betydelse för fastighetsmäklarens ansvar mot köparen vid eventuell tvist, i många fall.

I rättspraxis lämnas godkännandet utan verkan i vissa fall, dessa är när frågan som berörs är av ekonomisk, teknisk eller juridisk natur. Detta beror på att det ingår i fastighetsmäklarens fackkunskap och att en fastighetsmäklarens uttalande ska gå att lita på enligt den befogade tillitens princip. Således kan säljaren förvänta sig att fastighetsmäklarens information som rör dessa områden är korrekt och kontrollerad. Säljaren förväntas därmed inte påtala felaktigheter i första hand eftersom det är information som den okunnige lekmannen inte besitter tillfredsställande kunskaper i. Således tillmäts ett godkännande från säljaren för sådan information mindre betydelse än vad det gör för information som faller utanför dessa kunskapsområden. Detta beror på att den okunnige lekmannen inte kan godkänna information som denne har bristfällig kunskap om. Godkännandet får därmed en annan rättsverkan om det avser en uppgift som kommer från säljaren själv.

Säljarens godkännande kan på motsatt vis få en rättsverkan som innebär att säljaren får ansvara vid eventuella tvister. Säljarens godkännande får den rättsverkan om säljaren varit medveten om de felaktiga uppgifter som lämnats och därmed agerat i ond tro. För detta har

fastighetsmäklaren bevisbördan. Vilket innebär att denne måste kunna bevisa att säljaren har godkänt objektsbeskrivningen samt agerat i ond tro för att godkännandet ska ha någon betydelse för fastighetsmäklarens ansvar. Om det däremot är fastighetsmäklaren som agerat i ond tro och medvetet använt sig av felaktig information i objektsbeskrivningen, lämnas godkännandet från säljaren utan rättsverkan. Det vill säga, fastighetsmäklaren kan inte undgå ansvar med hjälp av ett godkännande från säljaren, om denne agerat i ond tro.

Den rättsliga innebörden av säljarens godkännande i fall där säljaren har agerat i god tro är inte lika enkel att fastställa. Det som styr om säljaren får ansvara, trots sin ovetskap om den felaktiga informationen, är på vilken nivå culpitröskeln sätts. Om fastighetsmäklaren har agerat oaktsamt gentemot köparen kan fastighetsmäklaren bli ansvarig. Detta innebär dock inte att säljaren befrias från sitt köprättsliga ansvar gentemot köparen. Om bedömningen resulterar i att fastighetsmäklaren har agerat oaktsamt och hen blir skadeståndsskyldig, kan hen använda sig av regressrätten och lägga över hela eller delar av ansvaret på säljaren, trots att säljaren varit i god tro, eftersom att ett godkännande har lämnats. Godkännandet har därmed en påverkan på fastighetsmäklarens ansvar gentemot köparen vid tvist eftersom att när ett godkännande från säljaren finns, kan fastighetsmäklaren troligen på ett mer framgångsrikt sätt utöva sin regressrätt.

Godkännandet kan även ha en betydelse för fastighetsmäklarens ansvar gentemot köparen när det kommer till utredningsplikten. En uppgift som kommer från säljaren och som har godkänts av säljaren torde minska fastighetsmäklarens utredningsplikt och därmed sänka culpanivån jämfört med om uppgiften som godkänns är hämtad från någon annan. Därmed är det viktigt att fastighetsmäklaren dokumenterar inhämtade uppgifter genom att ha de skriftliga för att kunna bevisa var informationen kommer ifrån. Detta kan påverka bedömningen av fastighetsmäklarens oaktsamhet och vara avgörande i tvister. Vad som ovan framhållits åskådliggörs nedan i Tabell 1.

Situation	Fastighetsmäklaren ansvarar	Säljaren ansvarar
Uppgift av ekonomisk, teknisk eller juridisk natur.	Uppgifter som är av ekonomisk, teknisk eller juridisk natur ansvarar fastighetsmäklaren i huvudsak för.	
Om uppgiften kommer från säljaren själv.		I huvudsak ansvarar säljaren för sådan information, detta om fastighetsmäklaren varit i god tro.
Om säljaren är medveten om att felaktiga uppgifter lämnats och därmed agerat i ond tro.		Om säljaren agerar i ond tro ansvarar denne.
Om fastighetsmäklaren är medveten om att felaktiga uppgifter lämnats och därmed agerat i ond tro.	Om fastighetsmäklaren agerar i ond tro kan denne bli ansvarig.	
Säljaren har agerat i god tro och informationen är inte av ekonomisk, juridisk eller teknisk natur.		Det som styr om säljaren får ansvara, trots sin ovetskap om den felaktiga informationen, är på vilken nivå culpitröskeln sätts.
Regressrätt	Om fastighetsmäklaren agerat oaktsamt kan denne bli skadeståndsskyldig. I sådana fall kan denne välja att använda sig av regressrätten och lägga över hela eller delar av ansvaret på säljaren, trots att säljaren varit i god tro, eftersom att ett godkännande har lämnats.	Säljaren befrias inte från sitt köprättsliga ansvar gentemot köparen. Om fastighetsmäklaren använder sin regressrätt kan säljaren bli ansvarig.

Tabell 1: Schema över fastighetsmäklarens respektive säljarens ansvar i olika situationer.

För att tydliggöra och definiera godkännandets betydelse och rättsverkan för fastighetsmäklarens ansvar skulle det kunna regleras på ett tydligt sätt i lagtexten. Detta hade förenklat förmedlingsprocessen eftersom fastighetsmäklaren och säljaren hade vetat var gränserna går för deras ansvar avseende informationen i objektsbeskrivningen. Således hade lagtexten tydligt reglerat ansvarsområdena för parterna och därmed hade det troligtvis inte uppstått lika många tvetydigheter som i sin tur kunnat leda till anmälningar.

Ett problem vi ser med att reglera detta i lagtext är att situationer kan se ut på många olika sätt och det är därför svårt att generalisera till en regel i lag. Om säljaren skulle fått ansvara för allt, bara för att ett godkännande fanns, skulle det strida mot både den befogade tillitens princip och fastighetsmäklarens omsorgsplikt eftersom kunskapsnivån skiljer sig avsevärt mellan den okunnige lekmannen och fastighetsmäklaren som fackperson. Om fastighetsmäklaren skulle vara i ond tro och veta om att informationen är felaktig men marknadsför den trots detta på grund av godkännandet från säljaren, torde detta istället anses vara ett illojalt agerande som bryter mot den kontraktuella lojalitetsplikten, omsorgsplikten och rådgivningsplikten eftersom detta i sin tur gör säljaren köprättsligt ansvarig mot köparen.

Om vi utgår ifrån att ett godkännande från säljaren skulle innebära att denne ansvarar i alla situationer där fastighetsmäklaren är i god tro, bör detta resultera i att säljaren alltid får ansvara gentemot köparen. Frågan vi får ställa oss är när fastighetsmäklaren anses ha agerat i god tro, vilket är ytterligare en aspekt som gör frågan mer komplex och därmed svår att fastställa i lag. Det som utgör ramarna för detta är på vilken nivå culpabedömningen sätts. För att fastighetsmäklaren ska vara i god tro krävs att fastighetsmäklaren inte känner till felaktigheter och inte heller har skäl att känna till dem. Ju längre utredningsplikten sträcker sig, desto mer information förväntas fastighetsmäklaren känna till vilket i sin tur gör att fastighetsmäklaren i mindre utsträckning agerar i god tro. Detta eftersom att det då är en uppgift som fastighetsmäklaren förväntas känna till och kan därmed inte vara i god tro om detta. Culpanivån varierar beroende på omständigheterna i fallet, om culpanivån är låg kan det krävas en självständig kontroll av fastighetsmäklaren avseende uppgifternas riktighet, däremot om den är hög kan det vara tillräckligt med ett utlåtande från säljaren eller annan utomstående part.

6. Slutsats

Det framkommer efter att ha studerat detta ämne att ett godkännande av objektsbeskrivningen som lämnas av säljaren får en rättsverkan i många fall, men inte alltid. Slutsatsen vi kan dra efter att ha diskuterat säljarens godkännande av objektsbeskrivningen är att det i dagsläget beror på vad informationen i objektsbeskrivningen innefattar. Vissa gemensamma nämnare går att finna efter att ha studerat rättspraxis på området. Är informationen av teknisk, ekonomisk eller juridisk natur ska fastighetsmäklaren ansvara för detta oavsett om uppgiften har godkänts av säljaren, detta för att det gäller kunskap som fastighetsmäklaren i egenskap av fackman ska besitta. Är fastighetsmäklaren i ond tro ska denne även ansvara för informationen oavsett informationens natur. Är det däremot säljaren som är i ond tro ska denne ansvara för informationen. Även fast viss vägledning går att utläsa ur rättspraxis behöver ändå en bedömning göras från fall till fall.

För att göra det tydligare för både säljare och fastighetsmäklare vad säljarens godkännande av objektsbeskrivningen innebär borde det tydliggöras i lagtext. Detta hade i sin tur kunnat bidra till ett minskat antal anmälningar samt en tydligare och tryggare fastighetsmarknad. På så vis hade fastighetsmäklaren och säljaren förstått vad deras ansvar begränsades till och det hade blivit tydligare för alla inblandade parter vad självaste godkännandet från säljaren har för rättsverkan.

Källförteckning

Författningar

SFS 2021:516. *Fastighetsmäklarlag*. 3:1 2 st.

SFS 2021:516. *Fastighetsmäklarlag*. 3:12.

SFS 2021:516. *Fastighetsmäklarlag*. 3:13.

SFS 2021:516. *Fastighetsmäklarlag*. 3:14-15.

SFS 2021:516. *Fastighetsmäklarlag*. 3:15 3 st.

SFS 2021:516. *Fastighetsmäklarlag*. 3:25.

Förarbeten

Proposition 1983/84:16. *Om fastighetsmäklare*. s. 14, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 58, 67.

Proposition 2010/11:15. *Ny fastighetsmäklarlag*. s. 40, 56, 65.

Proposition 2021/22:171. *Tryggare bostadsrätt*. s.57.

SOU 2018:64. *Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen*. s.79 ff.

SOU 1981:102. *Fastighetsförmedlingslag*. s. 91, 200 ff, 202 ff.

Proposition 2020/21:119. *En ny fastighetsmäklarlag - förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen*. s.112.

Rättspraxis

NJA

NJA 1983 s.858.

NJA 1984 s.280.

NJA 1991 s.725.

NJA 1997 s.127.

NJA 1997 s.667

NJA 2016 s.237

NJA 2022 s.354

Hovrätt

Svea Hovrätt målnr. T 12188-18.

Svea Hovrätt målnr. T 1808-93.

Svea Hovrätt målnr. T787-93.

RH 2000:84.

RH 1994:136.

Kammarrätt

Kammarrätten i Göteborg målnr. 894-20.
Kammarrätten i Göteborg målnr. 3571-21.
Kammarrätten i Göteborg målnr. 1883-19.
Kammarrätten i Göteborg målnr. 6795-20.
Kammarrätten i Stockholm målnr. 1539-2002.
Kammarrätten i Stockholm målnr. 8375-04.
Kammarrätten i Stockholm målnr. 2988-11.
Kammarrätten i Stockholm målnr. 7171-10.

FRN

FRN dnr. 42/18.
FRN dnr. 86/17.
FRN dnr. 17/18.

FMI

FMI dnr. 4.2-1745-14.
FMI dnr. 19-0520.
FMI dnr. 21-0168.
FMI dnr. 19-0172.
FMI dnr. 19-0963.
FMI dnr. 2005-03-16:7.
FMI dnr. 2011-01-26:4.
FMI dnr. 19-0172.
FMI dnr. 19-0963.
FMI dnr. 21-0168.
FMI dnr. 2005-03-16:1.
FMI dnr. 20-0823.
FMI dnr. 2008-02-18:10.
FMI dnr. 2017-1039.
FMI dnr. 2015-0913.
FMI dnr. 2008-11-19:9.

Övrigt

ARN 2003-1538.

ARN 2004-3476.

Länsrätten i Stockholm Ö 4767-97.

RÅ 2006 ref. 53.

Doktrin

Björkdahl, Erika. Säljarens upplysningsplikt vid fastighetsköp - en regel om lojalitet före avtalsslut. *Juridisk tidskrift*. 2009/2010 s.5.

Björkdahl, Erika P., *Lojalitet och kontraktliknande förhållanden: en civilrättslig studie av förutsättningarna för ansvar vid förhandlingar eller andra kontakter mellan avtalsmässigt obundna parter*, Iustus, Diss. Uppsala : Uppsala universitet, 2007, Uppsala, 2007.

Broström, Mats, *Fastighetsmäklare: aktsamhetskrav och oaktsamhetsansvar vid fastighetsförmedling*, Juristförl., Stockholm, 1995 s.75.

Grauers, Per Henning, Rosén, Mats & Tegelberg, Lars, *Fastighetsmäklaren: en vägledning*, 6 uppl, Norstedts juridik, Stockholm, 2021.

Hellner, Jan, Hager, Richard & Persson, Annina H., *Speciell avtalsrätt II: kontraktsrätt Första häftet Särskilda avtal*, 7 uppl, Norstedts Juridik, Stockholm, 2019, s.57 ff, 246 ff.

Jingryd, Ola, *Fastighetsförmedling*, 7 uppl, Studentlitteratur AB, Lund, 2023.

Jingryd, O. Fastighetsmäklaren och marknadsvärdet - skyldigheter och ansvar. *Svensk Juristtidning*. 2023-2024. (Hämtad 2024-02-15).

Kleineman, Jan, *Ren förmögenhetsskada: särskilt vid vilseledande av annan än kontraktspart*, Juristförl., Diss. Stockholm : Stockholms universitet, 1987, Stockholm, 1987. s.466 ff., 534 ff.

Korling, Fredric, *Rådgivningsansvar: särskilt avseende finansiell rådgivning och investeringsrådgivning*, Jure, Diss. Stockholm : Stockholms universitet, 2010, Stockholm, 2010. s. 426 ff.

Malmberg, Jonas. Om fastighetssäljares ansvar för mäklares uppgifter och insikter. *Svensk Juristtidning*. 1993:863-877. <https://svjt.se/svjt/1993/863> (Hämtad 2024-02-15).

Grönfors, Kurt, *Avtalsgrundande rättsfakta*, Nerenius & Santérus, Stockholm, 1993.

Melin, Magnus, *Fastighetsmäklarlagen: en kommentar*, 5 uppl, Norstedts juridik, Stockholm, 2022. s.279.

Munukka, Jori, *Kontraktuell lojalitetsplikt*, Jure, Diss. Stockholm : Stockholms universitet, 2007, Stockholm, 2007. s. 461 ff.

Munukka, Jori, Lojalitetsplikten som rättsprincip. *Svensk Juristtidning*. 2010.

Nääv, Maria & Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, 2 uppl, Studentlitteratur, Lund, 2018. Jan Kleinemans kapitel om "Rättsdogmatisk metod". s. 21.

Strandberg, Andreas. Vikten av att dokumentera inhämtade uppgifter. *Mäklarsamfundet*. 2024-01-25. <https://www.maklarsamfundet.se/nyheter/vikten-av-att-dokumentera-inhamtade-uppgifter> (Hämtad 2024-05-01).