

BRA FÖR FASTIGHETSMÄKLAREN ATT VETA OM

Mäklarens upplysnings- och informationsplikt

Bakgrund

Frågan om parts upplysningsplikt har på olika sätt aktualiserats genom två domar. Den första domen meddelades av Regeringsrätten och rör mäklares skyldighet att ge köparen information om byggplaner för det förmedlade objektets närområde. Den andra domen (det s.k. motocrossbanefallet) har meddelats av Högsta domstolen och omfattar flera svåra frågor, bland annat betydelsen av säljarens vetskap om ett visst förhållande i samband med fastighetsköp. Fastighetsmäklarnämnden vill med detta faktablad uppmärksamma mäklarna på upplysnings- och informationsplikten samt kravet på god fastighetsmäklarsed.

Mäklarens upplysningar till parterna

Mäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om objektet och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen (16 § fastighetsmäklarlagen).

Utgångspunkten är att mäklaren skall upplysa parterna om sådana förhållanden som han känner till. Mäklaren har också en upplysnings-skyldighet om sådant som mäklaren, på grund av sin erfarenhet och utbildning, misstänker kan föreligga.

Vilka upplysningar skall lämnas?

Mäklarens upplysningsplikt omfattar allt som kan antas vara av betydelse vid överlåtelsen. Detta gäller oavsett om uppgiften kan anses vara till fördel eller till nackdel för parten. Upplysnings-skyldigheten är inte begränsad till köprättsliga fel.

Mäklaren behöver inte upplysa om sådana fel som är uppenbara för var och en som beser objektet. Situationen kan dock vara sådan att mäklaren bör upplysa part om betydelsen eller tänkbara konsekvenser av ett visst förhållande.

När skall upplysningarna lämnas?

Det är viktigt att upplysningarna lämnas i sådan tid att parten hinner ta ställning till dem. Viktig information bör därför framföras i god tid före kontraktskrivningen (se Regeringsrättens dom den 4 oktober 2006, mål nr 3810-04).

Skyldigheten att verka för att köparen fullgör sin undersökningsplikt

Mäklaren skall verka för att köparen undersöker eller låter undersöka objektet före förvärvet (16 § fastighetsmäklarlagen). Uppgifter från säljaren om fastigheten kan innebära att köparen behöver undersöka vissa delar av fastigheten särskilt noggrant. Mäklaren skall försöka få köparen att fullgöra sin undersökningsplikt men har inte något ansvar för att köparen verkligen gör detta (se även Bra att veta om Fastighetsmäklaren och fastighetens skick när säljare och köpare är konsument).

Avtalslagens ogiltighetsregler

Köparen är inte bunden av ett köpeavtal som tillkommit genom säljarens *svek* eller där omständigheterna vid dess tillkomst är sådana att det skulle *strida mot tro och heder* att med vetskap om dem åberopa rätts handlingen och säljaren måste antas ha haft sådan vetskap (30 respektive 33 §§ avtalslagen).

"Motocrossbanefallet"

Bakgrund

Det fastighetsköp som prövats av Högsta domstolen avsåg ett fritidshus. I närheten av fastigheten fanns en motocrossbana som köparen inte uppmärksammade före köpet. Köparen hävdade att bullret från banan utgjorde ett väsentligt fel och att han därför skulle ha rätt att häva köpet. Av utredningen framgick att säljaren skrivit till kommunen och påtalat att bullret var en stor olägenhet för de boende och att säljaren före överlåtelsen försökt utverka ett förbud mot körning vissa dagar och tider året.

Köparens rätt att åberopa fel

Högsta domstolen uttalade i domen bland annat att det inte finns något allmänt intresse av att en säljare skall kunna utnyttja en köparens okunskap för att få till stånd ett köpeavtal eller uppnå ett pris som inte skulle ha varit möjligt om köparen haft fullständig information. I det aktuella fallet hade säljaren inte upplyst köparen om det buller som kom från motocrossbanan utan utnyttjat köparens okunskap. Köparen hade rätt att åberopa felet trots att felet ansågs ha varit upptäckbart (Högsta domstolens dom den 20 februari 2007 mål T 2932-05, NJA 2007 s. 86).

Domen har kritiserats och det är oklart vilken betydelse avgörandet kommer att få i framtida tvister. Det föreligger i vart fall inte någon generell upplysningsplikt för säljare i samband med fastighetsöverlåtelser.

Mäklarens skyldighet att verka för att säljaren lämnar upplysningar

Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om objektet som kan antas vara av betydelse för köparen (16 § fastighetsmäklarlagen).

Det förekommer att mäklare använder sig av en s.k. frågelista där säljaren uppmanas att ange vilka fel denne känner till om fastigheten och andra uppgifter som kan vara av betydelse för köparen som t.ex. bygglov, reparationer och liknande uppgifter.

Det finns normalt anledning för mäklaren att göra säljaren uppmärksam på att denne kan bli ansvarig för uppgifter som denne lämnar om sitt objekt.

Mäklarens regressrätt

Mäklaren kan ha regressrätt mot säljaren i den mån också säljaren är ansvarig för en skada och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära ansvaret ensam (20 § fastighetsmäklarlagen). Fastighetsmäklarnämnden prövar inte ersättningsfrågor men kan i ett tillsynsärende pröva om mäklaren iakttagit god fastighetsmäklarsed i samband med framställan av krav på ersättning.

Fastighetsmäklarnämndens rekommendation

Mäklaren skall verka för att både köpare och säljare har så goda kunskaper som möjligt inför en överlåtelse. I syfte att undvika framtida tvister skall mäklaren erinra om vikten av att korrekta och rättvisande uppgifter lämnas om objektet och andra förhållanden som kan ha betydelse för överlåtelsen. Om säljaren medvetet förtiger för honom kända fel eller andra förhållanden kan köparen ha rätt till prisavdrag eller hävning även om felet var upptäckbart. Mäklaren bör därför uppmärksamma säljaren på fördelarna med att lämna kända uppgifter om objektet - säljarens ansvar för fel begränsas och risken för rättsliga tvister blir mindre.

Fastighetsmäklarnämnden är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och som utövar tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Nämnden ger ut fler faktablad i serien - BRA FÖR FASTIGHETSMÄKLAREN ATT VETA OM

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarnämnden eller hämtas på nämndens webbplats.



Fastighetsmäklarnämnden
- en statlig tillsynsmyndighet -

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm, BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60, TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fastighetsmaklarnamnden.se, WEBBPLATS www.fastighetsmaklarnamnden.se