

## **Om fastighetsmäklarens upplysningsplikt**

År 1995 infördes nuvarande fastighetsmäklarlag och med den en ny instansordning. Den statliga myndigheten Fastighetsmäklarnämnden (FMN) utövar tillsyn över mäklarkåren och kan meddela disciplinära påföljder i form av varning eller avregistrering. FMN:s beslut kan överklagas till förvaltningsdomstol; länsrätt, kammarrätt och ytterst Regeringsrätten. Vid ett överklagande intar FMN ställning som mäklarens motpart i domstolsprocessen.

Det tillhör inte vanligheterna att Regeringsrätten beviljar prövningstillstånd i mål som rör tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (FML). Sedan den första fastighetsmäklarlagens införande år 1984 har det endast skett i ett tiotal fall och flera av dessa fall har rört ganska speciella förhållanden. Det är därför välkommet att Regeringsrätten nu har avgjort ett mål som rör fastighetsmäklarrättens mera centrala delar. I målet har man även tagit ställning till en rättsfråga som har varit föremål för diskussion i olika sammanhang.

### **Problemet**

En omdiskuterat moment i mäklaruppdraget är mäklarens skyldighet att informera köparen om de fel och andra defekter i fastigheten som han känner till eller misstänker föreligga. Åtskillig möda har lagts ner på att analysera lagstiftarens avsikt i detta avseende, men utan någon egentlig framgång. Osäkerheten beror främst på onödigt – eller möjligen fullt medvetet – oklara uttalanden i förarbetena till FML.

*Ett* av osäkerhetsmomenten (det finns flera) är om mäklarens upplysningskyldighet är begränsad till sådana förhållanden som utgör fel i köprättslig mening. I propositionen, som utgör ett av lagens förarbeten, talar man närmast konsekvent om att mäklaren är skyldig att informera om de ”fel” som han känner till, vilket kan leda tankarna i den riktningen. I övriga förarbeten till fastighetsmäklarlagen används omväxlande uttrycken ”fel”, ”brister”, ”defekter”, ”funktionsstörningar” och ”avvikelser” som beteckning för samma faktiska förhållanden, vilket antyder att begreppet ”fel” inte med nödvändighet skall förstås i den exakta betydelse som det har i jordabalken eller köplagen. Ett bestickande exempel är när lagutskottet skall referera, och närmast ordagrant citera, ett av departementschefens uttalanden i propositionen. När departementschefen använder ordet ”fel”, ersätter lagutskottet detta med ”brister” i sitt referat. Sannolikt rör det sig om en ren lapsus från utskottets sida, men redan det faktum att detta misstag förekommer indikerar enligt min mening att man inte

bör tolka förarbetenas användning av ordet ”fel” alltför snävt och exakt. Om lagutskottet hade ansett att ordvalet var betydelsebärande, hade ett sådant misstag knappast skett.

### **Rättsfallet**

I det aktuella rättsfallet var det fråga om en villafastighet, belägen ett hundratal meter från en hamn. Vid tidpunkten för försäljningen användes hamnområdet främst för industriellt ändamål och som upplagsplats för fritidsbåtar, men säljarna hade upplyst mäklaren om att det fanns planer på att bebygga området med bostäder. Mäklaren vidarebefordrade emellertid inte denna upplysning till köparna förrän i samband med kontraktsskrivningen. Till saken hör att väsentlig information skall vidarebefordras i god tid före kontraktsskrivningen, så att köparen får möjlighet att ta ställning till och utvärdera informationen.

Köparna anmälde ärendet till FMN, som meddelade mäklaren varning. Påföljden fastställdes senare av länsrätten och kammarrätten med delvis olika motiveringar. Målet överklagades därefter till Regeringsrätten.

I Regeringsrätten gjorde mäklaren gällande att byggplanerna inte utgjorde något fel i fastighet i jordabalkens mening och att han av detta skäl inte hade varit skyldig att vidarebefordra säljarnas information om byggplanerna. Mäklaren stödde sig här på praxis från Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd. Enligt denna praxis är mäklaren endast skyldig att upplysa om sådana förhållanden som utgör fel i köprättslig mening, i varje fall såvitt avser fysiska defekter. I andra hand gjorde mäklaren gällande att den planerade bebyggelsen var positiv för fastigheten och att han av detta skäl inte hade någon skyldighet att vidarebefordra informationen. I denna del stödde sig mäklaren på uppgifter från säljarna, vilka såg positivt på byggplanerna. I alla händelser, menade mäklaren, hade han inte insett eller bort inse att byggplanerna kunde vara negativa för köparna. Slutligen gjorde mäklaren gällande att det faktum att informationen om byggplanerna faktiskt hade vidarebefordrats, låt vara i ett sent skede, medförde att den påstådda förseelsen kunde anses som ringa och påföljd därmed underlåtas. I den sistnämnda delen stödde sig mäklaren på det faktum att Mäklarsamfundets Auktorisationsnämnd tidigare hade prövat ärendet och avskrivit detsamma med motiveringen att köparen hade fått del av informationen innan köpekontraktet undertecknades.

FMN bestred inte mäklarens påstående att byggplanerna inte utgjorde något fel i köprättslig mening. Nämnden gjorde i stället gällande dels att mäklarens upplysningsskyldighet inte var

begränsad till köprättsliga fel, dels att en mäklare *alltid* är skyldig att upplysa om sådana byggplaner i närområdet som han känner till, oavsett planernas karaktär och omfattning.

Regeringsrätten uttalade att mäklarens upplysningsskyldighet omfattar samtliga uppgifter som kan antas vara av betydelse för köparen och som mäklaren har tillgång till. Regeringsrätten menade vidare att mäklarens upplysningsskyldighet inte begränsas till sådana uppgifter som typiskt sett är negativa för fastigheten. Om uppgiften är positiv eller negativ är en sak som köparen själv måste få möjlighet att ta ställning till, vilket förutsätter att mäklaren vidarebefordrar uppgifterna. Däremot avvisade Regeringsrätten FMN:s uppfattning att mäklaren *alltid* måste informera om byggplaner i närområdet. Här fick man enligt Regeringsrätten göra en bedömning från fall till fall, där avståndet mellan fastigheten och den planerade bebyggelsen samt karaktären och omfattningen av bebyggelsen var faktorer av betydelse. I det aktuella fallet låg fastigheten relativt nära en planerad bebyggelse av omfattande karaktär. Regeringsrätten fastställde därför varningen.

### **Synpunkter**

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skall mäklaren verka för att säljaren lämnar ”de upplysningar om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen”. Uttrycket ”uppgifter av betydelse” måste enligt min mening tolkas vidare än begreppet ”fel i köprättslig mening”. Även sådana förhållanden som inte utgör köprättsliga fel kan ju vara av betydelse för köparen. Bebyggelse i närområdet är ett exempel, men även fysiska defekter som inte utgör fel kan vara av betydelse. Ett exempel: Man brukar räkna med att en fastighet måste omdräneras efter 20-30 år. Med andra ord torde en 40 år gammal och defekt dränering inte utgöra något köprättsligt fel. Tvärtom ligger defekten helt i linje med vad köparen kan förvänta sig. Å andra sidan kan en dränering under gynnsamma omständigheter fungera längre än så. Om den 40 år gamla dräneringen är defekt, är det därför rimligt att mäklaren verkar för att säljaren upplyser köparen om detta.

Om vi antar att det nu sagda är riktigt, det vill säga att mäklarens skyldighet att verka för att *säljaren* lämnar upplysningar till köparen inte är begränsad till köprättsliga fel, vore det märkligt om mäklarens *egen* skyldighet att lämna upplysningar till köparen skulle vara begränsad på detta sätt. Rimligen bör tillämpningsområdena för dessa båda skyldigheter sammanfalla. Såvitt jag kan förstå är det också så som Regeringsrätten har sett på saken. En annan sak är att köparen sällan torde lida någon ersättningsgill skada om fastigheten inte är

behäftad med ett fel i köprättslig mening. Sanktionen mot mäklarens brott mot upplysningsplikten i nu berört avseende torde därför vara begränsad till näringsrättsliga påföljder; varning eller ytterst avregistrering.

Det finns även argument som talar mot Regeringsrättens ståndpunkt. Det har påpekats att det blir svårt att veta hur långt mäklarens upplysningsskyldighet sträcker sig om man inte drar gränsen vid köprättsliga fel. Det är i och för sig riktigt att det hade varit enklare och mer förutsebart om man hade dragit gränsen där. Å andra sidan; vid en köprättslig felbedömning tvingas man ofta ta ställning till om objektet ”avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta”. Den gränsdragning som då måste göras är knappast tydligare och enklare än den som Regeringsrätten nu har valt för mäklarens upplysningsplikt, det vill säga ”samtliga uppgifter som kan antas vara av betydelse för köparen”.

Magnus Melin, förbundsjurist