



HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 23 december 2025

Mål nr
FT 8543-24

PARTER

Klagande

R.B.

Ombud: Juristen R.H.

Motpart

B.F.

Ombud: Juristen J.A.

SAKEN

Fordran

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Göta hovrätts dom 2024-10-14 i mål FT 4444-23

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

R.B. ska ersätta B.F. för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 1 982 kr.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

R.B. har yrkat att Högsta domstolen ska förplikta B.F. att till honom betala 23 700 kr och ränta enligt 6 § räntelagen från den 10 oktober 2021 till dess betalning sker. R.B. har vidare yrkat att B.F. ska ersätta honom för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

B.F. har motsatt sig ändring av hovrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL**Bakgrund**

1. R.B. köpte i mars 2021 en obebyggd fastighet av B.F. för 200 000 kr. Försäljningen förmedlades genom en fastighetsmäklare och kontakten mellan köpare och säljare skedde uteslutande via mäklaren.
2. Vid tidpunkten för försäljningen var fastigheten inte ansluten till elnätet. R.B. var dock, utifrån uppgifter från mäklaren, av uppfattningen att så var fallet.
3. R.B. väckte talan i tingsrätten mot B.F. och begärde ersättning för del av anslutningskostnaden. Grunden för talan var att avsaknaden av elanslutning utgjorde ett fel enligt 4 kap. 19 § jordabalken eftersom fastigheten inte stämde överens med avtalet, vad R.B. med fog kunnat förutsätta eller med vad B.F. särskilt hade utfäst.

4. B.F. bestred käromålet och anförde bland annat att han inte hade utfäst att fastigheten var ansluten till elnätet och att han inte hade vetskap om att en sådan uppgift hade förmedlats av mäklaren till R.B.
5. Tingsrätten ogillade käromålet. Hovrätten har fastställt tingsrättens domslut.

Frågan i målet

6. Frågan i målet är i vilken utsträckning säljaren ansvarar för en uppgift om fastigheten som mäklaren har lämnat till köparen i samband med ett fastighetsköp.

Fel i fastighet

7. Om en fastighet inte stämmer överens med vad som följer av vad som avtalats mellan köpare och säljare eller om fastigheten annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet har köparen rätt att göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Köparen har också rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst. Som fel får dock inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt inom ramen för sin undersökningsplikt. (Se 4 kap. 19 § jordabalken.)

8. Köparen har bevisbördan för att fel föreligger.

Köp som förmedlas genom en mäklare

9. En mäklare ska iaktta vad som följer av fastighetsmäklarlagen (2021:516). Det innebär bland annat följande. Mäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt, iaktta god fastighetsmäklarsed och ta tillvara både säljarens och köparens intresse. Säljare och köpare ska ges erforderliga råd och upplysningar om fastigheten och andra förhållanden som har samband

med överlåtelsen. Mäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Om köparen är konsument ska mäklaren tillhandahålla en objektsbeskrivning med relevanta uppgifter om fastigheten. (Se 3 kap. 1, 12 och 14 §§.)

10. Mäklaren får inte som ombud företräda säljare gentemot köpare eller köpare gentemot säljare (se 11 §). Mäklaren kan ses som en mellanman med uppdrag att anvisa en motpart som uppdragsgivaren kan träffa avtal med.

11. I uppdraget ingår att vidarebefordra uppgifter mellan säljare och köpare som mäklaren har fått av någon av dem, eller från annat håll. När omständigheterna ger anledning till det bör mäklaren granska uppgifternas riktighet innan de vidarebefordras. Detta betyder exempelvis att mäklaren – som förväntas ha relevant sakkunskap – inte okritiskt kan förmedla påståenden av säljaren rörande fastighetens skick. (Jfr prop. 1983/84:16 s. 37 f.)

12. En fastighetsmäklare som uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter ska ersätta den skada som drabbar köparen eller säljaren, exempelvis om mäklaren har lämnat oriktiga uppgifter till en köpare utan att först närmare kontrollera dem trots att det funnits anledning att göra det (se 3 kap. 25 §, och jfr ”Den spanska fastigheten” NJA 1991 s. 43 och ”Brf Kaptenen” NJA 1991 s. 725).

Säljarens ansvar för uppgifter som mäklaren lämnar till köparen

13. Frågan om vilket ansvar säljaren har för uppgifter som mäklaren har lämnat till köparen i samband med ett fastighetsköp, och som kan antas ha inverkat på köpet, regleras inte i jordabalken. Frågan behandlas inte heller i förarbetena.

14. Utgångspunkten bör vara att säljaren ansvarar för uppgifter som mäklaren inför köpet har lämnat till köparen om säljaren kände till eller borde ha känt till detta. Säljaren ansvarar då för uppgifterna i samma mån som om han eller hon hade lämnat uppgifterna till köparen. Sådan kännedom får säljaren anses ha exempelvis om det rör sig om en uppgift som säljaren har lämnat till mäklaren och som mäklaren är skyldig att vidarebefordra till köparen. Om mäklaren lämnar en felaktig uppgift till köparen på grund av ett missförstånd mellan mäklaren och säljaren bör dock säljaren inte ansvara för uppgiften om det inte är så att missförståndet beror på säljaren. (Jfr 18 § andra stycket köplagen, ”Kvarteret Gjuteriet” NJA 1984 s. 280 och Magnus Melin, Fastighetsmäklarlagen. En kommentar, 6 uppl. 2025, s. 208.)

Bedömningen i detta fall

15. Det framgår inte av avtalet att fastigheten skulle vara ansluten till elnätet eller att elanslutningen var betald. Det är inte heller visat att köparen vid köpet med fog kunde förutsätta att så skulle vara fallet.

16. Av utredningen framgår dock att mäklaren felaktigt har uppgett för köparen att fastigheten var ansluten till elnätet, vilket skulle kunna föranleda felansvar enligt 4 kap. 19 § jordabalken.

17. För att säljaren ska bli ansvarig för den felaktiga uppgiften krävs att han kände till eller borde ha känt till att mäklaren lämnat uppgiften till köparen.

18. Av det underlag som säljaren gett till mäklaren inför försäljningen framgår inte att fastigheten var ansluten till elnätet. Av förhöret med mäklaren framgår att hennes slutsatser beträffande fastighetens anslutning till elnätet bygger på andra uppgifter än vad säljaren förmedlat till henne. Missförståndet beror alltså inte på säljaren. Någon utredning som visar att

säljaren har känt till eller borde ha känt till att mäklaren lämnat den felaktiga uppgiften till köparen har inte lagts fram.

19. Säljaren ansvarar därmed inte för mäklarens felaktiga uppgift till köparen och något fel i fastigheten föreligger således inte. Käromålet ska därför ogillas och hovrättens domslut fastställas.

20. Eftersom B.F. är vinnande part ska R.B. ersätta honom för hans rättegångskostnad i Högsta domstolen.

I avgörandet har deltagit justitieråden Stefan Johansson, Eric M. Runesson, Anders Perklev, Margareta Brattström (referent) och Erik Sjöman. Föredragande har varit justitiesekreteraren Emelie Nordh.