



Senast uppdaterad: 2026-01-20

Fel i fastighet: HD klargör gränsen för säljansvar vid mäklarpeng – analys

Analys

Högsta domstolen 2025-12-23, mål nr [FT 8543-24](#) "Elnätsanslutningen"

I målet *Elnätsanslutningen* konstaterar HD att en säljare *in dubio* inte ansvarar för uppgifter som en mäklare lämnar till köparen. Säljarens felansvar därvidlag förutsätter i stället att säljaren har lämnat uppgiften till mäklaren eller i vart fall har känt till att mäklaren lämnar uppgiften till köparen. Jon Kihlman har analyserat HD:s dom.

BAKGRUND

Målet handlar om en överlåtelse av en obebyggd fastighet. Överlåtelsen förmedlades av en mäklare. Fastigheten var inte ansluten till elnätet. Trots det uppgav mäklaren till köparen att så var fallet.

Grunderna för köparens talan var att fastigheten inte stämde överens med vad som följde av avtalet, att den i vart fall avvek från vad köparen med fog kunnat förutsätta eller från vad säljaren särskilt hade utfäst. De två första grunderna är egentligen två olika delar av samma grund: För ett felansvar räcker det att fastigheten avviker från vad köparen haft fog för att förvänta sig. Vad som anges direkt i parternas avtal torde alltid vara ägnat att skapa en sådan befogad förväntan. Det räcker därför att bedöma om fastigheten avvek från köparens befogade förväntan. Vid en sådan bedömning spelar naturligtvis många gånger avtalsinnehållet en avgörande roll.

Den senare grunden är strängt taget onödig, eller åtminstone överdriven. Den behövs inte för själva felansvaret. För det räcker det, som sagt, att jämföra fastigheten med köparens befogade förväntningar. Och vid en sådan bedömning kan naturligtvis utfästelser emellanåt spela en avgörande roll.

Däremot kan säljarens utfästelser påverka köparens rätt till skadestånd. Till skillnad från enligt [40 § 3 st. KöpL](#), krävs emellertid enligt [4 kap. 19 §](#) jordabalken inte någon *särskild* utfästelse (hur nu en utfästelse någonsin skulle kunna vara annat än särskild). I stället räcker det att säljaren *får anses* ha utfäst den kvalitet som anspråket grundas på.

Säljaren bestred köparens yrkande och förnekade att han känt till att mäklaren lämnade någon uppgift om nätanslutning.

FRÅGAN I MÅLET

I domens p. 5 anges att frågan i målet är i vilken utsträckning säljaren ansvarar för en uppgift om fastigheten som mäklaren har lämnat till köparen i samband med köpet. Frågan i målet var således inte om en köpare har fog för att förvänta sig att en fastighet – eller en obebyggd fastighet – alls var ansluten till elnätet.

Eftersom den senare frågan i och för sig rymdes inom processramen, ligger det nära till hands att anta att HD har ansett att en sådan förväntan inte är befogad i sig. Som framgår av domens p. 8 och p. 15 kan emellertid en köpare i ett enskilt fall visa att en sådan förväntan just den gången var befogad. Det grundas emellertid i så fall på omständigheter i det enskilda fallet snarare än på vad som kan sägas vara en generell norm.

HD:S BEDÖMNING

Trots att målet handlar om en säljares ansvar gentemot köparen, ägnar HD en inte oväsentlig del av domskälen – punkterna 9–12 – till att redogöra för en fastighetsmäklares ansvar. I p. 12 konkluderar HD att en mäklare ansvarar gentemot inte minst köparen för skada – även vad som i skadeståndslagen benämns ren förmögenhetsskada – som uppkommer genom mäklarens culpa. Det gäller trots att det i allmänhet inte föreligger något avtalsförhållande mellan mäklaren och köparen.

I punkterna 13 och 14 redogör sedan HD för säljarens ansvar för av mäklaren lämnade uppgifter. Säljarens ansvar för sådana uppgifters riktighet begränsas enligt domens p. 14 – och i förlängningen även p. 17 – genom kravet att säljaren skall ha varit i ond tro, det vill säga att säljaren skall ha känt till eller åtminstone borde ha känt till att mäklaren lämnade uppgifterna till köparen. I praktiken ansvarar följaktligen säljaren sällan för riktigheten i andra än uppgifter som den själv har lämnat till mäklaren.

Köparen kunde inte visa att säljaren var i ond tro. HD fastställde därför hovrättens ogillande domslut.

ANALYS

Det är – som nämnts – en smula märkligt att HD begränsar "frågan i målet" till att bara avse ansvaret för uppgifter, i stället för att också ställa frågan om ansvaret kunde stå på egna ben genom att frånvaron av elanslutning utgjorde ett fel i sig. Den frågan kunde ha varit värd ett eget stycke i domskälen, om inte annat för att leda fram till de egentliga domskälen.

Förekomsten av befogade förväntningar är knappast en bevisfråga, såsom antyds i domens p. 15. Det är snarare en rättslig bedömning som skall göras mot bakgrund av omständigheterna i målet. Däremot bör naturligtvis åtskilliga omständigheter som skulle kunna ligga till grund för sådana förväntningar – inte minst avtalsinnehållet och underlag för bedömningen av hur vanligt det är att obebyggda fastigheter är nätanslutna – vara föremål för bevisning.

Av domen framgår emellertid indirekt att en köpare inte utan särskilt stöd därför har fog för att förvänta sig att en obebyggd fastighet är ansluten till elnätet. Om så inte vore fallet skulle ondトロkravet enligt punkterna 14 och 17 inte fylla någon funktion.

En köpare kan enligt domen aldrig i sin relation till säljaren ha fog för att förlita sig på av mäklaren lämnade uppgifter, låt vara att det många gånger råkar vara så att uppgifterna stämmer. Felaktiga uppgifter konstituerar inte i sig något felansvar för säljaren.

Det köprättsliga felansvaret är ytterst ett uttryck för riskfördelning. Det som säljaren står risken för – fel – omfattas inte av köparens risk och vice versa. Det är visserligen korrekt som HD anger i domens p. 10 att en mäklare inte får vara ombud för vare sig säljare eller köpare. Icke desto mindre är det regelmässigt säljaren som har anlitat mäklaren och som så småningom kommer att betala mäklaren. Att mäklaren har ett ansvar gentemot köparen även för rena förmögenhetsskador ändrar inte det faktum att det sällan finns någon avtalsrelation mellan mäklaren och köparen. Man kan därför på i mitt tycke goda grunder sätta i fråga om det är ändamålsenligt att köparen i sin relation till säljaren skall stå risken för att uppgifter som har lämnat av (den av säljaren anlitade) mäklaren skulle vara felaktiga. Det borde ligga betydligt närmare till hands att anse att den risken i stället skall bäras av säljaren. Men så tyckte uppenbarligen inte HD.

Den praktiska – eller snarare opraktiska – konsekvensen av domen är att en köpare aldrig – i och för sig bara i sin relation till säljaren – kan förlita sig på något som mäklaren kommunicerar, så länge inte köparen vet att uppgifterna härrör från säljaren. För att vara på den köprättsligt säkra sidan måste därför köparen kontakta säljaren och fråga särskilt om varje uppgift som mäklaren har lämnat. Först då kan köparen vara säker på att säljaren ansvarar för att uppgiften är korrekt.

Alternativet är att köparen i stället förlitar sig på mäklarens självständiga ansvar. Det skapar emellertid problem inför valet att påbörja en rättsprocess, eftersom köparen då måste ta ställning till mot vem processen skall föras. Och inför en tvist kan det vara nog så besvärligt att utröna vilka uppgifter som härrör från säljaren och vilka som inte gör det. Även ur ett processekonomiskt perspektiv skulle det därför måhända ha varit bättre om säljaren hade fått stå för samtliga uppgifter som den av säljaren anlitade mäklaren lämnade. Men så blev det inte.

[Jon Kihlman](#)

Advokat, jur. dr