



JURIDISKA FAKULTETEN  
vid Lunds universitet

Liv Dansdotter Nyström

**Budgivning vid försäljning av privatbostad**  
*- En diskussion om falsk budgivning och dess civilrättsliga  
följder ur ett komparativt perspektiv*

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet  
15 högskolepoäng

Handledare: Ola Svensson

Termin: HT 2017

# Innehåll

<b>SUMMARY</b>	<b>1</b>
<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>2</b>
<b>FÖRKORTNINGAR</b>	<b>3</b>
<b>1 INLEDNING</b>	<b>4</b>
1.1 Bakgrund	4
1.2 Syfte och frågeställningar	4
1.2.1 Syfte	4
1.2.2 Frågeställningar	5
1.3 Avgränsning	5
1.4 Metod och perspektiv	6
1.5 Forskningsläge	6
1.6 Material	7
1.7 Disposition	8
<b>2 GÄLLANDE RÄTT</b>	<b>9</b>
2.1 Giltigt köp av fast egendom	9
2.2 Fastighetsmäklarens ansvar och följder vid åsidosättande	10
<b>3 BUDGIVNING</b>	<b>12</b>
3.1 Budgivningsprocessen	12
3.2 Falsk budgivning	13
<b>4 AVTALS OGILTIGHET OCH JÄMKNING AV AVTALSVILLKOR</b>	<b>16</b>
4.1 Allmänt om avtal	16
4.2 Culpa in contrahendo	17
4.3 Svek enligt 30 § avtalslagen	18
4.4 Jämkning enligt 36 § avtalslagen	20
<b>5 GÄLLANDE RÄTT I NORGE</b>	<b>22</b>
5.1 Giltigt köp av fast egendom	22

5.2	Fastighetsmäklarens ansvar	22
5.3	Budgivning	24
6	<b>ANALYS</b>	<b>26</b>
6.1	Jämförande slutsats	26
6.2	Rättspolitisk diskussion	27
	<b>KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING</b>	<b>32</b>

# Summary

The purchase of housing differs from many other agreements which an individual is confronted by during her life, and for many individuals, the purchase and sale of private housing are of major economic significance. The purpose of this paper is to determine some of the civil law consequences false bidding may have on a real estate purchase agreement.

Purchase of real estate is regulated in the 4th chapter of the Swedish Land Law Code. Purchase of real estate differs from other types of agreements as a result of the formal requirement for real estate agreements. Binding agreements are only constructed after the formal requirement has been met. Due to the relatively complicated process of housing sales, many individuals involve real estate agents to carry out a sale as well as a bidding on the property in question. The real estate agent's responsibility is governed by Estate Agents Act, which states that the real estate agent must act in accordance with a sound estate agency practice. This means that the real estate agent must observe both the buyer's and the seller's interests.

The bidding process itself is completely unregulated in Swedish law and is often characterized by a high pace of driven up prices. Sometimes even so-called false bids figures in the biddings, where the bidder bid only for the purpose of raising the price of the property. This may constitute fraud but also constitute grounds for contractual invalidity or reasons for adjusting an agreement. In Norway, bidding is not further regulated, but bids are binding and there is no formal requirement for real estate agreements.

This paper shows a requirement for case law developments and an inclusion of legislative changes to counteract incentives and the possibility of false bidding. The seller usually has an interest in maximizing the profits of his property but a safer bidding process for the buyer should, from the perspective of the legislature's eyes, be of at least same priority.

# Sammanfattning

Köp av bostäder skiljer sig från många andra avtal som träffas av en privatperson under dennes liv och för många enskilda är köp och försäljning av privatbostad av stor ekonomisk betydelse. Uppsatsens syfte är att utröna några av de civilrättsliga konsekvenser som falsk budgivning kan få på ett köpeavtal om fast egendom.

Köp av fast egendom regleras i jordabalkens fjärde kapitel och skiljer sig från andra sorters avtal i och med det formkrav som råder kring fast egendom. Bindande avtal uppstår således först efter att skriftlighetskravet är uppfyllt. Med anledning av den relativt omständliga process som en bostadsförsäljning innebär, tar många hjälp av fastighetsmäklare för att genomföra en försäljning samt dessförinnan ofta en budgivning på objektet ifråga. Fastighetsmäklarens ansvar regleras i fastighetsmäklarlagen där det stadgas att fastighetsmäklaren ska iaktta god fastighetsmäklarsed. Detta innebär bl.a. att fastighetsmäklaren ska iaktta både köparens och säljarens intressen.

Själva budgivningsprocessen är helt oreglerad i svensk lag och präglas ofta av ett högt tempo där priserna drivs upp. Ibland förekommer även s.k. falska bud där budgivaren lägger bud enbart i syfte att driva upp priset på egendomen. Detta kan utgöra bedrägeribrott men även utgöra avtalsrättslig ogiltighetsgrund eller skäl för jämkning. I Norge är budgivningen inte heller närmare reglerad men bud är bindande och det finns inget formkrav vid köp av fast egendom.

Uppsatsen visar på att det krävs i vart fall en utveckling i rättspraxis om inte också vissa lagändringar för att motverka incitamenten och möjligheterna till falsk budgivning. Säljaren har som regel ett intresse av att få ett så högt pris som möjligt för sin egendom men en tryggare budgivningsprocess för köparen borde vara ett minst lika legitimt intresse i lagstiftarens ögon.

# Förkortningar

AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
BrB	Brottsbalk (1962:700)
FMI	Fastighetsmäklarinspektionen
FML	Fastighetsmäklarlag (2011:666)
FMN	Fastighetsmäklarnämnden
HD	Högsta domstolen
HFD	Högsta förvaltningsdomstolen
JB	Jordabalk (1970:994)
JT	Juridisk Tidskrift vid Stockholms universitet
NJA	Nytt juridiskt arkiv
NOU	Norges offentlige utredninger
Prop.	Proposition
SOU	Sveriges offentliga utredningar
SvD	Svenska Dagbladet
SvJT	Svensk Juristtidning
TfR	Tidskrift for Rettsvitenskap

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

I Sverige regleras försäljning av privatbostäder främst i jordabalken (1970:994), JB, vilken härrör ur 1734 års lag och den rättspraxis som hunnit bildas under den långa period som förlöpt fram till dagens jordabalk. Särregleringen av fast egendom, i förhållande till lös egendom, bygger således på gamla rättstraditioner men även faktiska omständigheter, såsom att fast egendom inte är flyttbar. Ett exempel är formkravet om skriftlighet vid överlåtelse av fast egendom.<sup>1</sup> I samband med köp- och konsumentlagarna 1990 hade lagstiftaren höga ambitioner att införa lagändringar kring fastighetsköpet men resultatet blev föga omvälvande.<sup>2</sup>

Sveriges bostadsmarknad har länge varit överhettad med budgivning som skjuter i höjden.<sup>3</sup> Till och med från fastighetsmäklarbranschen har det uttryckts en önskan om lagstiftning om bindande bud.<sup>4</sup> Kanske finns det en möjlighet att skapa en tryggare bostadsmarknad genom att lagstifta likt Norge, införa annan ny lagstiftning eller utveckla rättspraxis. Det är mot bakgrund av detta som denna uppsats är skriven.

## 1.2 Syfte och frågeställningar

### 1.2.1 Syfte

Syftet med uppsatsen är att analysera och diskutera möjligheter, att civilrättsligt kunna göra gällande avtals ogiltighet samt jämkning av bostadsköpeavtal, som ingåtts efter så kallad *falsk budgivning*. Vidare är syftet att utröna vad som utgör god fastighetsmäklarsed vid budgivning. Genom komparativa studier med norsk lagstiftning är syftet slutligen att

---

<sup>1</sup> Hellner m.fl., 2015 s. 33 f.

<sup>2</sup> Grauers, 2016 s. 14.

<sup>3</sup> Mäklarsamfundet, 2017 s. 46.

<sup>4</sup> Se t.ex. Tuvhag, SvD, 2017 samt Wikander, SvD, 2017.

diskutera möjlig *de lege ferenda* i Sverige vad gäller budgivning vid privatbostadsförsäljning.

## 1.2.2 Frågeställningar

För att uppnå uppsatsens syfte kommer följande frågeställningar besvaras:

1. När sluts ett bindande avtal vid köp av fast egendom?
2. Vad är fastighetsmäklarens ansvar vid försäljning av privatbostad?
3. Vilka likheter och skillnader finns det mellan norsk och svensk lagstiftning avseende budgivning?
4. Hur skulle ett civilrättsligt ansvar kunna aktualiseras vid s.k. falsk budgivning?

## 1.3 Avgränsning

Uppsatsens fokus är den budgivning som föregår ett bostadsköp varför enbart en kortare redogörelse av gällande rätt görs kring köp av fast egendom. Fastighetsmäklarens ansvar behandlas främst med koncentration på budgivning.

På grund av det begränsade utrymmet kommer enbart försäljning av bostäder för enskilt bruk mellan privatpersoner beröras. Till följd av den rättsliga likheten i regleringen av bostadsrättsförsäljning kommer enbart reglerna för köp av fast egendom avhandlas. Gällande rätt vid köp av fast egendom behandlas uteslutande obligationsrättsligt och enbart överlåtelseformen köp berörs. I enlighet med uppsatsens syfte kommer den straffrättsliga dimensionen av falsk budgivning i form av bedrägeribrottet bara beröras ytligt. Av utrymmesskäl görs ingen närmare avhandling av beräkning av skadestånd.

I det avseendet att uppsatsen är skriven med tillämpning av komparativ metod är uppsatsen även avgränsad geografiskt, genom att enbart norsk rätt i förhållande till svensk rätt avhandlas. Den norska rätten behandlas främst för att belysa svensk rätt och därav inte lika ingående.



## 1.4 Metod och perspektiv

För att kunna utröna de civilrättsliga konsekvenserna av falsk budgivning krävs kännedom om gällande rätt. Därför avhandlas gällande rätt under uppsatsens inledande del under vilken en rättsdogmatisk metod har tillämpats.<sup>5</sup> Ett kännetecken för rättsdogmatisk metod är att hanteringen av rättskällor sker i enlighet med rättskällehierarkin. Utarbetandet av uppsatsen har skett i enlighet med denna.<sup>6</sup>

I den senare delen av uppsatsen har en komparativ metod tillämpats för att utröna likheter och skillnader mellan svensk och norsk lagstiftning. Valet av norsk lagstiftning gjordes med grund i att Norge ofta delas in i samma rättsfamilj som Sverige.<sup>7</sup> Det har även förekommit flertalet artiklar i media om att Sverige borde införa liknande lagstiftning som den i Norge vad gäller budgivning.<sup>8</sup> Av nämnda anledningar fanns en komparation med den norska rättsordningen kunna tillföra ett intressant perspektiv på den svenska rätten.

I uppsatsens avslutande del förs även en diskussion *de lege ferenda*. I den diskuterande delen av uppsatsen används ett kritiskt perspektiv på lagstiftningen och diskussion förs kring rättens påverkan på bostadsmarknaden.

## 1.5 Forskningsläge

Det finns väldigt lite doktrin om budgivning vid privatbostadsförsäljning. Detta beror möjligen på att budgivning inte är reglerat i svensk lag. Emellertid finns det mycket doktrin kring fastighetsköp, avtalsrätt och fastighetsmäklarens juridiska förpliktelser. Vad gäller fastighetsköp är professor Folke Grauers en av dem som bidragit till utvecklingen av

---

<sup>5</sup> Korling & Zamboni, 2014 s. 121 ff.

<sup>6</sup> Sandgren, TfR 2005 s. 649 ff.

<sup>7</sup> Bogdan, 2013 s. 76.

Korling & Zamboni, 2014 s. 141 f.

<sup>8</sup> Se fotnot 4.

doktrin.<sup>9</sup>

Vad avser norsk doktrin är Trygve Bergsåker, professor vid den juridiska fakulteten vid Oslo universitet framstående. Bergsåker har utgivit flertalet böcker om överlåtelse av fast egendom, fastighetsmäklares ansvar och budgivning.<sup>10</sup>

## 1.6 Material

Vid utarbetandet av denna uppsats har utgångspunkten varit relevant lagtext och dess förarbeten. För att undersöka lagstiftningens utfall i praktiken har praxis från HD och HFD samt beslut av Fastighetsmäklarinspektionen studerats. Det rättsfall som avhandlas mest utförligt är förvisso ett brottmål men används för att belysa möjliga civilrättsliga utfall vid falsk budgivning. Det avgörande som använts från Fastighetsmäklarnämnden, dåvarande Fastighetsmäklarinspektionen, är daterat 1996 men då den nya fastighetsmäklarlagen i stort bygger på den äldre, är äldre förarbeten och praxis fortfarande vägledande.<sup>11</sup>

Vad gäller budgivning finns det, som ovan nämnt, väldigt lite material. Varför tredje avsnittet huvudsakligen utgår från rättspraxis och doktrin men även artiklar. Under avsnitt 4 har rättspraxis och avtalsrättslig doktrin främst varit av betydelse.<sup>12</sup> Användandet av sekundärkällor såsom doktrin har skett med anledning av en önskan att skapa en mer heltäckande framställning. Vad gäller redogörelsen för den norska rätten under avsnitt 5, så bygger den främst på doktrin skriven av Trygve Bergsåker. Denna doktrin har utgivits i samarbete med branschorganisationen *Norges Eiendomsmeglerforbund*. Det är inte omöjligt att detta kan ha haft påverkan på böckernas innehåll och vinkling. Bergsåker påtalar dock i ett av sina förord att samarbetet inte har

---

<sup>9</sup> Se t.ex. Grauers, 2016.

<sup>10</sup> Se t.ex. Bergsåker, 2010; Bergsåker, 2013.

<sup>11</sup> Grauers m.fl., 2016 s. 82.

<sup>12</sup> Se t.ex. Adlercreutz m.fl., 2016.

haft någon påverkan på innehållet utan att samarbetet rör produktion och distribution.<sup>13</sup>

Huruvida artiklar är en rättskälla kan diskuteras och artiklar är inte alltid är objektivt skrivna utan kan innehålla vinkling till fördel för författarens åsikt.<sup>14</sup> Artiklarna har dock främst använts med syfte att utröna vilken kritik som riktas mot gällande rätt och sedermera utgjort medel för att kunna diskutera gällande rätt ur ett kritiskt perspektiv.

## 1.7 Disposition

Uppsatsen är indelad i sex avsnitt. Inledningsvis, redogörs för gällande rätt vid köp av fastigheter samt fastighetsmäklarens ansvar vid köp under avsnitt 2. I avsnitt 3 redogörs för budgivningsprocessen och falsk budgivning. I avsnitt 4 avhandlas avtals ogiltighet och jämkning. I avsnitt 5 redogörs för norsk lagstiftning kring privatbostadsköp och därefter i avsnitt 6 kompareras svensk och norsk lagstiftning. I avsnitt 6 förs även en rättspolitisk diskussion kring nuvarande lagstiftning och potentiell utveckling.

---

<sup>13</sup> Bergsåker, 2013 s. 5.

<sup>14</sup> Korling & Zamboni, 2014 s. 28.

## 2 Gällande rätt

### 2.1 Giltigt köp av fast egendom

Köp av fast egendom regleras i 4 kap. JB. Enligt 4 kap. 1 § JB råder formkrav vid fastighetsöverlåtelse. Formkravet innebär att en skriftligt köpehandling måste upprättas innehållandes uppgift om köpeskillning, förklaring om överlåtelse av egendomen samt underskrift av köpare och säljare. Om köpehandlingen inte uppfyller formkraven ska avtalet anses ogiltigt, enligt 4 kap. 1 § 3 st. JB.

Köpeskillningen måste inte anges exakt utan det är godtagbart att enbart ange grunderna för beräkning av beloppet. Vidare stadgas i 4 kap. 1 § 2 st. JB att det måste vara den riktiga köpeskillningen som uppges i avtalet. Om överenskommelse om annan köpeskillning träffas utanför avtalet, gäller den köpeskillning som angetts i avtalet. Detta för att inte kunna undandra sig t.ex. avgifter eller beskattning i samband med försäljning.<sup>15</sup>

Det måste framgå av köpehandlingens överlåtelseförklaring vilken fastighet det är som avses. Detta görs enklast genom att använda registerbetäckningen. Med överlåtelse avses köp, byte och gåva och det måste således framgå en viljeförklaring från säljaren att överlåta egendomen på köparen.<sup>16</sup>

Användande av dubbla köpehandlingar är vanligt vid fastighetsöverlåtelser. Dessa köpehandlingar kallas köpekontrakt och köpebrev. I köpekontraktet ska fullständiga uppgifter finnas och det upprättas vanligen när bindande avtal träffas, vari vissa premisser för köpets genomförande kan uppställas. I köpebrevet behöver endast de uppgifter som fordras av formkravet vara uppfyllda, enligt 4 kap. 2 § JB.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Prop. 1970:20 Del B 1 s. 150 f.

<sup>16</sup> Grauers, Lexino, 2014.

<sup>17</sup> Hellner m.fl., 2015 s. 43.

## 2.2 Fastighetsmäklarens ansvar och följder vid åsidosättande

Fastighetsmäklarens verksamhet regleras i fastighetsmäklarlag (2011:666), FML. Enligt 1 § FML är lagen tillämplig vid fastighetsmäklarens yrkesmässiga förmedling av bl.a. fastigheter och bostadsrätter. Yrkesmässig förmedling innebär att fastighetsmäklaren utför sina arbetsuppgifter på uppdrag av säljare eller köpare och med syfte att finna en avtalspart till den andre.<sup>18</sup> Fastighetsmäklarens uppgift är att försöka jämka fram ett avtal som båda parter är nöjda med samt att bistå med sin expertis exempelvis vad gäller upprättande av köpehandlingar, informera om eventuella friskrivningars innebörd eller var eventuella planbestämmelser går att finna.<sup>19</sup>

I 8 § FML finns ett stadgande om att fastighetsmäklare ska iaktta *god fastighetsmäklarsed*. Fastighetsmäklaren har vidare en allmän omsorgsplikt och ska därmed ha både säljarens och köparens intresse i åtanke men ska särskilt ta hänsyn till sin uppdragsgivares ekonomiska intressen.<sup>20</sup> Den goda fastighetsmäklarseden innebär således en lojalitetsplikt gentemot båda parter men enligt Mats Rosén blir lojaliteten relativ i praktiken. Detta beror på att fastighetsmäklarens uppdragsgivare ofta är säljaren och att dessa får en starkare koppling till varandra, både genom förtroendet att förmedla bostaden men också på grund av att fastighetsmäklarens ersättning påverkas av köpeskillingen på bostaden. Vad den goda fastighetsmäklarseden närmare innebär och var gränsdragningen går, får avgöras och utvecklas i tillsynsärenden av Fastighetsmäklarinspektionen och genom rättspraxis från förvaltningsdomstolarnas olika instanser.<sup>21</sup>

Enligt 16 § FML har fastighetsmäklare en skyldighet att ge rådgivning och upplysning t.ex. kring hur säljaren planerar att försäljningen ska gå till samt

---

<sup>18</sup> Prop. 2010/11:15 s. 16.

<sup>19</sup> Grauers m.fl., 2016 s. 83.

<sup>20</sup> Prop. 2010/11:15 s. 49.

<sup>21</sup> Grauers m.fl., 2016 s. 81-88.

om och hur budgivning ska genomföras. Detta för att köparen inte ska bli överraskad.

I 20 § FML stadgas att fastighetsmäklaren ska föra en förteckning över de anbud som läggs på egendomen. Förteckningen ska enligt samma paragraf innehålla namnet på anbudsgivaren, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkt för anbudets lämnande och eventuella villkor. Denna dokumentation ska sedermera lämnas till den som givit fastighetsmäklaren dennes uppdrag. Om det träffas ett avtal kring fastigheten ifråga ska även den andra parten få dokumentationen vid uppdragets slutförande. Enligt förarbetena infördes denna regel med anledning av säljares, köpares och Fastighetsmäklarinspektionens intresse av insyn i budgivningen.<sup>22</sup> Det är inte upp till fastighetsmäklarens eller uppdragsgivarens bedömning huruvida ett anbud ska redovisas eller inte, utan alla bud ska föras in i anbudsförteckningen. Således även bud under utropspris.<sup>23</sup>

Enligt 5 § FML ska alla fastighetsmäklare vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen. I 28 § FML stadgas att Fastighetsmäklarinspektionen är den myndighet som utövar tillsyn över fastighetsmäklare och att dessa uppfyller vad som åläggs dem enligt FML.<sup>24</sup>

I 23 § FML regleras fastighetsmäklarens ersättning som ska utgöras av provision om överlåtelseavtal träffas genom fastighetsmäklarens förmedling och om inget annat har avtalats kring ersättningen. Dock kan ersättningen bli nedsatt om fastighetsmäklaren försummat sina skyldigheter mot köpare eller säljare, enligt 24 § FML. Vidare kan fastighetsmäklaren bli skadeståndsskyldig om denne genom uppsåt eller oaktsamhet åsidosatt de skyldigheter som följer av 8-22 §§ FML. Om så skett ska fastighetsmäklaren ersätta den skada som till följd av åsidosättandet drabbar köparen eller säljaren i enlighet med 25 § FML.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> Prop. 201/11:15 s. 55-60.

<sup>23</sup> HFD mål nr 3567-14.

<sup>24</sup> Prop. 1994/95:14 s. 67.

<sup>25</sup> Prop. 1994/95:14 s. 82.

# 3 Budgivning

## 3.1 Budgivningsprocessen

Om det finns flera spekulanter på samma försäljningsobjekt brukar en budgivning initieras. I Sverige är budgivningen vid köp av fastigheter helt oreglerad i lag. Budgivningen regleras istället först och främst av säljaren tillsammans med en eventuell fastighetsmäklare. Säljaren kan både ändra hur budgivningsprocessen ska gå till samt avbryta den.

De vanligaste formerna av budgivning är öppen- och sluten budgivning. En öppen budgivning innebär att deltagarna i budgivningen informeras om de andra deltagarnas bud. En sluten budgivning innebär att alla spekulanter lämnar ett bud var som sedan skrivs ner och läggs i ett kuvert. Säljaren öppnar sedan kuvertet och godtar eventuellt något av buden.<sup>26</sup>

Fastighetsmäklarens roll under budgivningen är att informera potentiella budgivare om hur processen kommer gå till. Ofta är det också fastighetsmäklaren som tar emot meddelanden och bud från spekulanterna, för att sedan förmedla dessa till säljaren. I ett ärende från Fastighetsmäklarnämnden hade en fastighetsmäklare underlåtit att redovisa ett bud för säljaren med anledning att säljaren ville ha en snabb affär samt att budgivaren varken besiktigat objektet eller lagt ett seriöst bud. Fastighetsmäklaren menade också att hon satt ner sitt arvode med mellanskillnaden mellan det oseriösa budet och köpeskillingen men tilldelades ändå en varning från Fastighetsmäklarnämnden. Skyldigheten att förmedla bud till säljaren är alltså absolut på så sätt att det inte är upp till fastighetsmäklaren att avgöra om budet är intressant eller ej. Det är, som tidigare berört, säljaren som bestämmer vems bud denne vill acceptera.<sup>27</sup>

---

Prop. 2010/11:15 s. 62.

<sup>26</sup> Mäklarsamfundet, 2017 s. 44-47.

<sup>27</sup> Grauers m.fl., 2016 s. 98 f.

FMN:s beslut dnr 4-2053-97, januari 1998.

Som nämnt under avsnitt 2.2 ska fastighetsmäklaren enligt god fastighetsmäklarsed ta hänsyn till uppdragsgivarens, vilket ofta är säljarens, ekonomiska intressen. Detta kan innebära att mäklaren diskuterar de inkomna buden med säljaren för att sedan råda säljaren till ett visst agerande. Fastighetsmäklaren måste inte informera budgivarna om vilka bud som lagts. När köpeavtal väl träffats måste mäklaren dock redovisa dokumentation över budgivningen för såväl säljare som köpare. Detta för att skapa insyn och för att motverka så kallad *falsk budgivning*.<sup>28</sup> Under de senaste åren har majoriteten av anmälningar till FMI rört budgivning och lockpriser.<sup>29</sup> Konsumentverket har i sin årliga rapport föreslagit åtgärder för att göra fastighetsköpet tryggare. Konsumentverket föreslår bl.a. att Fastighetsinspektionen får utökad befogenhet att utöva tillsyn så att tillsyner ska omfatta inte enbart enskilda fastighetsmäklare utan även mäklarföretagen. Konsumentverket förespråkar även att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna utfärda föreskrifter. Konsumentverket föreslår vidare att identitetskontroll ska göras på budgivare då detta skulle kunna minska förekomsten av falska bud. Konsumentverket föreslår också att samtliga budgivare ska få tillgång till budgivningsjournalen men en anonymiserad sådan och att köparen ges tillfälle att kontrollera budgivningsjournalen innan påskrift av köpehandlingar sker.<sup>30</sup>

## 3.2 Falsk budgivning

Budgivningsprocesserna i Sverige har fått kritik för att ha ett forcerat tempo vilket leder till att priserna på bostadsmarknaden skenar iväg.<sup>31</sup>

Arrangerad budgivning eller falsk budgivning innebär att en deltagare i budgivningsprocessen, deltar som spekulant enbart i syfte att driva upp

---

<sup>28</sup> Mäklarsamfundet, 2017 s. 44 ff.

<sup>29</sup> FMI, Pressmeddelande, 2016.

FMI, Årsredovisning, 2016.

<sup>30</sup> Konsumentverket, Konsumentrapporten, 2017 s. 37-41.

<sup>31</sup> Mäklarsamfundet, 2017 s. 46.



slutpriset på det aktuella objektet. De oseriösa buden kan läggas av bulvaner som agerar för säljarens räkning men också av fastighetsmäklaren.<sup>32</sup>

I NJA 2016 s. 39 fann HD en kvinna, (X), skyldig till bedrägeri efter att ha lagt falska bud vid försäljningen av hennes föräldrars bostadsrätt. Åklagaren drev målsägandenas, (makarna Y), skadeståndsanspråk om 200 000 kr som de menade att de var berättigade till pga. den falska budgivningen.

Utropspriset på bostadsrätten var 3 400 000 kr men den såldes sedermera för 3 260 000 kr till de högst bjudande, makarna Y. Överlåtelsen föranleddes av en budgivning där en budgivare hade bjudit 3 000 000 kr, varefter X lade ett bud i förfalskat namn på 3 100 000 kr och därefter ett på 3 175 000 kr.

Makarna Y bjöd 3 200 000 kr varefter X bjöd 3 250 000 kr. Makarna Y lade sedan det vinnande budet på 3 260 000 kr. X fanns skyldig till bedrägeri men HD konstaterar också att det inte helt går att fastställa hur de falska buden har påverkat utvecklingen av budgivningen. Vid bedömningen av skadeståndsfrågan ska skadan beräknas genom skillnaden mellan det av köparna betalda priset och det pris som hade blivit om inte falska bud hade lämnats. De falska buden skapar osäkerhetsmoment i uträkningen av skadan på så vis att det inte med säkerhet går att säga till vilket pris säljarna skulle accepterat att sälja. Inte heller går det att säga om den budgivare som lade budet på 3 000 000 kr hade kunnat lägga något mer konkurrerande bud mot makarna Y om X inte hade lagt det falska budet på 3 175 000 kr. HD konstaterar förvisso att det vid påstådd skada, är den skadelidande som har bevisbördan men de menar samtidigt att osäkerheten bör gå ut över skadegöraren som genom sitt bedrägeri skapat osäkerhetsmomenten. HD kom således fram till att skadan minst uppgick till det yrkade beloppet på 200 000 kr och att X skulle utge detta.<sup>33</sup>

För att finnas skyldig till bedrägeri krävs dels uppsåt enligt 1 kap. 2 § brottsbalken (1962:700), BrB, dels att det är ställt utom rimligt tvivel att

---

<sup>32</sup> Prop. 2010/11:15 s. 34 f.

FMI, Faktblad, 2012.

<sup>33</sup> NJA 2016 s. 39.

personen ifråga är skyldig till brottet.<sup>34</sup> I tvistemål ställs inte riktigt lika höga krav på bevisningen. Bevisbördan ligger traditionellt på den som påstår skada, bättre rätt till egendom, etc. Beviskravet kan också variera men som regel ska ett påstående vara styrkt.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> NJA 1980 s. 725.

<sup>35</sup> Nordh, SvJT 2012 s. 781 ff.

# 4 Avtals ogiltighet och jämkning av avtalsvillkor

## 4.1 Allmänt om avtal

Formkravet vid köp av fast egendom är ett undantag från reglerna om anbud och accept i lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, AvtL. Formkravet innebär att ingen part är bunden av sitt bud innan formkravet är uppfyllt och kan således frånträda närsomhelst under budgivningsprocessen.<sup>36</sup> Bundenhet nås först när båda parter har skrivit på köpehandlingarna vilket brukar kallas för ömsesidighetsprincipen.<sup>37</sup> Avtalslagen och allmänna avtalsrättsliga principer gäller i övrigt även vid köp av fast egendom, om än något mer begränsat pga. formkravet.<sup>38</sup>

En av de grundläggande avtalsrättsliga principerna är att avtal ska hållas - *pacta sunt servanda*. Denna princip korrelerar med principen om avtalsfrihet vilken innebär en frihet för individer att ingå avtal med vem de vill och med vilka avtalsvillkor de vill. Dessa principer anses vara grundbultar för en fungerande marknadsekonomi men ibland måste avtalsbundenhet ge vika för särskilda ogiltighetsgrundande omständigheter.<sup>39</sup>

I 3 kap. avtalslagen återfinns lagbestämmelser om rättshandlingars ogiltighet och jämningsregler. Under avsnitt 4.2-4.4 avhandlas de ogiltighetsgrunder eller ersättningsgrunder som främst skulle kunna bli aktuella vid falsk budgivning.

---

<sup>36</sup> Grauers, 2016 s. 30.

<sup>37</sup> A.a. s. 47.

<sup>38</sup> A.a. s. 29 ff.

<sup>39</sup> Adlercreutz m.fl., 2016 s. 28.

## 4.2 Culpa in contrahendo

Budgivning föregår ofta avtalsslut vid fastighetsöverlåtelse och som ovan nämnt saknar bud bindande verkan. Dock har det diskuterats om det råder ett prekontraktuellt ansvar för de förhandlande parterna. Således, ett ansvar *in contrahendo*.<sup>40</sup> Avtalsförhandlingar förs som regel på egen risk men ibland kan ersättning utgå vid uteblivelse av avtal. *Culpa in contrahendo* innebär ett klandervärt beteende i samband med ingående av avtal. Det krävs således att en förhandlande part har handlat oaktsamt och givit den andre parten uppfattningen att avtal ska komma till stånd.

Skadeståndsansvar kan då komma ifråga, vanligtvis till det negativa intresset men även ersättning utöver det kan bli aktuellt.<sup>41</sup>

Professor Jan Kleineman har anfört att det finns ett rättspolitiskt motstånd mot ett prekontraktuellt ansvar vid fastighetsköp då detta tros urholka formkravet men Kleineman menar att de rättspolitiska skäl som anförs saknar tyngd. Kleineman argumenterar för att det råder ett prekontraktuellt ansvar även vid fastighetsköp då ett vårdslöst handlande inte rimligen kan skyddas av skadeståndsrättslig immunitet. Skadeståndsansvaret ska dock grundas på att den höga tröskeln för culpa är uppfylld och resterande ansvarsrekvisit uppfyllda.<sup>42</sup>

I rättspraxis har på senare år konstaterats att ett prekontraktuellt ansvar kan aktualiseras vid fastighetsköp. I ett rättsfall från 2012 tog HD upp frågan om culpa in contrahendo vid fastighetsköp, obiter dictum. HD konstaterade att ”det inte [kan] finnas något absolut hinder mot att lägga allmänna lojalitetshänsyn till grund för en rätt till ersättning enligt principerna om culpa in contrahendo när det gäller fastighetsköp(...). Har en köpare av oaktsamhet skapat en befogad men i sak oriktig tillit hos säljaren om att ett bindande avtal om fastighetsköp har ingåtts eller kommer ingås och har säljaren drabbats av kostnader eller annan skada därför att han har handlat

---

<sup>40</sup> Hellner m.fl., 2015 s. 40 f.

<sup>41</sup> Adlercreutz m.fl., 2016 s. 150 f.

<sup>42</sup> Kleineman, JT 1993/94 s. 436 ff.

på grundval av denna tillit, så bör det – beroende på de närmare omständigheterna - kunna medföra skyldighet att utge skadestånd enligt tillitsintresset. Motsvarande ansvar bör en säljare ha.”<sup>43</sup>

### 4.3 Svek enligt 30 § avtalslagen

Enligt 30 § AvtL är en rättshandling ogiltig om den företagits av en part som varit svikligt förledd av motparten eller om motparten insett eller borde insett att en tredje part svikligen förlett den rättshandlande. Tillämpningen av 30 § AvtL är restriktiv.<sup>44</sup> Enligt 30 § 2 st. AvtL råder presumtion att motparten framkallat rättshandlingen om han eller hon svikligen uppgett eller förtigit omständigheter som kan antas vara av betydelse för rättshandlingen. Bevisbördan ligger på motparten att visa att det svikliga förfarandet inte har inverkat på den rättshandlande. Denna bevisbörda gäller dock inte när en tredje part gjort sig skyldig till det svikliga förledandet. Det kan dock diskuteras om det inte finns anledning att i vissa situationer likställa motparten med den tredje parten.<sup>45</sup>

Det svikliga förledandet kan ske genom lämnande av oriktiga uppgifter men också genom förtigande. De oriktiga uppgifterna måste avse fakta och inte åsikter eller subjektiva värderingar för att kunna utgöra grund för svek.<sup>46</sup> Svek genom förtigande är svårt att bevisa och det ställs högre krav på vilka förtiganden som kan räknas som vilseledande än lämnande av oriktiga uppgifter. Förtigandet ska ske i syfte att vilseleda och den förledande ska veta om att uppgifterna är av vikt för motparten, att förtigandet sker medvetet och att syftet är att få motparten att företa en rättshandling med ett visst innehåll som denne inte annars skulle ha gjort.<sup>47</sup>

För att ogiltighet ska inträda krävs att motparten har lämnat oriktiga

---

<sup>43</sup> NJA 2012 s. 1095, punkt 21 i domen.

<sup>44</sup> Munukka, Lexino, 2013.

<sup>45</sup> Adlercreutz mfl., 2016 s. 281.

<sup>46</sup> Ramberg & Ramberg, 2014 s. 113.

<sup>47</sup> Munukka, Lexino, 2013.

eller förtigigt uppgifter och att denne gjort det med avsikt att förleda.<sup>48</sup> Det krävs vidare kausalitetssamband mellan förledandet och den vidtagna rättshandlingen. Det fordras alltså att det svikliga förledandet ska ha direkt samband med att parten företagit rättshandlingen eller i vart fall påverkat innehållet i rättshandlingen. God tro hos motparten utesluter ogiltighet men för god tro krävs att en tredje part svikligen har förlett den rättshandlande och att motparten inte haft eller borde haft vetskap om detta.

Det är osäkrare hur ondtrosrekvisitet ska tillämpas vid användandet av en mellanman vid avtalsslut. Om mellanmannen agerar med fullmakt att träffa avtal torde det för ogiltighet räcka att visa ond tro hos antingen huvud- eller mellanman. Om mellanmannen agerar som mellanhand och t.ex. enbart tar emot anbud för huvudmannens räkning är det osäkrare om huvudmannen kan tillräknas mellanmannens onda tro. Axel Adlercreutz m.fl. menar dock att detta undergräver det skydd en motpart eller kund ska tillförsäkras enligt ogiltighetsreglerna och att det därför borde vara tillräckligt att mellanmannen har befogenhet att förhandla och ta emot anbud för att huvudmannen ska kunna tillräknas dennes onda tro.<sup>49</sup> Det finns tendenser i rättspraxis som skulle kunna tala för att räcker med befogenhet att förhandla eller ta emot anbud för att huvudmannen ska tillräknas mellanmannens oriktiga uppgifter vid *avtalsstolkning* men det är osäkert om utfallet skulle bli detsamma vid ogiltighetsfall.<sup>50</sup>

Den straffrättsliga motsvarigheten till 30 § AvtL är bedrägeri i 9 kap. 1 § BrB och medan en straffbar gärning alltid torde leda till civilrättslig ogiltighet så krävs inte straffbarhet för att en rättshandling ska anses ogiltig.<sup>51</sup> Enligt 9 kap. 1 § BrB krävs det att rättshandlingen inneburit skada för den rättshandlande och vinning för motparten. Enligt 30 § AvtL krävs inte skada och vinning utan det räcker att rättshandlingen framstår som ofördelaktig för den rättshandlande. 30 § 2 st. AvtL innebär en bevislättnad

---

<sup>48</sup> NJA 1985 s. 178.

<sup>49</sup> Adlercreutz m.fl., 2016 s. 279-288.

<sup>50</sup> Jfr. NJA 1986 s. 596.

<sup>51</sup> Se avsnitt 3.2.

för den rättshandlande parten vilken det inte finns någon motsvarighet till i bedrägeribrottet.<sup>52</sup>

Rättsföljden av svek enligt 30 § AvtL innebär ogiltighet och således att bundenhet bortfaller, parterna befrias från prestation eller att rättsförhållandena återgå till såsom de var innan.<sup>53</sup> Det är enbart den vilseledda parten som kan åberopa ogiltighet och det är enbart efter åberopande av ogiltighet som rättshandlingen kan anses ogiltig.<sup>54</sup> Svek kan även ligga till grund för ett skadeståndsanspråk som kan förenas med ogiltighet eller ensamt åberopas, om sveket har lett till skada. Skadeståndsskyldighet kan även åläggas den som medverkar till ett svikligt förledande trots att denna inte står i avtalsförhållande med den som blivit förledd.<sup>55</sup>

## 4.4 Jämkning enligt 36 § avtalslagen

36 § AvtL kan bl.a. bli tillämplig om det förekommit oegentligheter vid avtals ingående vilket orsakat att ett avtalsvillkor framstår som oskäligt och villkoret kan då jämkas. Detta gör 36 § AvtL till ett komplement till ogiltighetsreglerna i 28-33 §§ AvtL. 36 § AvtL infördes för att domstolarna skulle få ökad befogenhet att intervensera i avtalsförhållanden och ger uttryck för att avtalsfriheten inte är helt oinskränkt.<sup>56</sup> Av 36 § 2 st. AvtL framgår att konsumenter eller den som annars intar en underlägsen ställning är i skyddsbehov, varav detta särskilt ska beaktas vid prövning av ett avtalsvilkors skälighet. Vid tillämpningen av 36 § AvtL måste en avvägning mellan skyddsbehov och avtalsbundenhet ske, utifrån var enskild klausul. En tillsynes oskälig klausul kan vägas upp av att avtalet i sin helhet är skäligt. Om domstolen finner att ett avtalsvillkor är oskäligt kan villkoret

---

<sup>52</sup> A.a. s. 279 ff.

<sup>53</sup> Ramberg & Ramberg, 2014 s. 124.

<sup>54</sup> Adlercreutz m.fl., 2016 s. 290.

<sup>55</sup> A.a. s. 260 f.

NJA 2005 s. 608.

<sup>56</sup> Prop. 1975/76:81 s. 1 f.

jämkas eller åsidosätts. I vissa mer prekära fall kan även jämkning av andra delar av avtalet ske eller så kan avtalet helt lämnas utan avseende.<sup>57</sup>

Vad som kan utgöra ett oskäligt avtalsvillkor kan bl.a. bedömas mot bakgrund av tvingande lagregler som genom en analog tolkning kan täcka även det aktuella avtalsvillkoret men även dispositiva lagregler om de grundar sig i ett rättspolitiskt ställningstagande. Ett avtalsvillkor som inte är i enlighet med gott affärsskick kan också utgöra ett oskäligt villkor.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> Adlercreutz m.fl., 2016 s. 333 f.

<sup>58</sup> SOU 1974:83 s. 131 ff.



# 5 Gällande rätt i Norge

## 5.1 Giltigt köp av fast egendom

I Norge regleras köp av fast egendom i *lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93*.<sup>59</sup> I 1 kap. 1-3 §§ avhendingsloven framgår att muntliga avtal gällande köp av fast egendom gäller i samma utsträckning som skriftliga avtal. Det är följaktligen tillräckligt med muntligt anbud och accept för att köpet ska anses giltigt om inte någon av parterna kräver att det ska vara skriftligt.<sup>60</sup> Om en köpare oberättigat drar sig ur ett bindande avtal kan detta få konsekvenser i form av ersättnings- och ränteansvar gentemot säljaren enligt 1 kap 5 § jämte 3 kap. 7 § avhendingsloven.<sup>61</sup>

Avhendingsloven behandlar främst sakrättsliga spørsmål samt vad som gäller vid avtalsbrott medan avtalsslut regleras i den norska avtalslagen, *lov om avslutning av avtaler, om fuldmakt og om ugyldige viljeserklæringer av 31. mai 1918 nr. 4*,<sup>62</sup> vilket jag återkommer till under avsnitt 5.3.

## 5.2 Fastighetsmäklarens ansvar

Fastighetsmäklarens arbetsuppgifter regleras främst i *eiendomsmeglingsloven av 29 juni 2007 nr.73*.<sup>63</sup> Fastighetsmäklaren fungerar som mellanman vid överlåtelse av fast egendom enligt 1 kap. 2 § eiendomsmeglingsloven. Fastighetsmäklaren handlar på uppdrag av antingen säljare eller köpare. I praktiken är det dock oftast säljaren som ingår ett uppdragsavtal med en fastighetsmäklare som ska verka för att säljaren får ett så bra pris som möjligt för sin egendom men denne ska fortsatt iakttä omsorgsplikt och god mäklarsed gentemot båda parter, vilket regleras i regleras i 6 kap. 3 § eiendomsmeglingsloven.<sup>64</sup> Enligt 3 kap. 6 §

---

<sup>59</sup> Hädanefter benämnd *avhendingsloven*

<sup>60</sup> Bergsåker, 2013 s. 17 f.

<sup>61</sup> Bergsåker, 2010 s. 472 ff.

<sup>62</sup> Hädanefter benämnd *avtaleloven*.

<sup>63</sup> Hädanefter benämnd *eiendomsmeglingsloven*.

<sup>64</sup> Bergsåker, 2010 s. 81 f.

eiendomsmeglingsloven har fastighetsmäklaren tystnadsplikt i förhållande till vad denne får reda på genom sin yrkesutövning, om någons personliga förhållanden.

I sin avhandling diskuterar Trygve Bergsåker om fastighetsmäklaren även har en omsorgsplikt gentemot budgivare vilket Bergsåker fastslår är fallet.<sup>65</sup> Bergsåker menar att god fastighetsmäklarsed utgörs av en rättslig standard och inte en etisk sådan. En rättslig standard ger varken frihet att använda sitt eget skön men inte heller några bestämda kriterium, utan snarare en måttstock vars betydelse får sökas i andra källor.<sup>66</sup>

En central problemställning i Bergsåkers avhandling är vad omsorgsplikten och goda fastighetsmäklarsed innebär vid försäljning genom budgivning. Bergsåker konstaterar bl.a. att merparten av ärendena hos den norska motsvarigheten till FMI rör budgivning. Bergsåker menar vidare att fastighetsmäklarens ansvar ser olika ut gentemot de olika parterna – säljare, köpare och budgivare. En avvägning får därför göras så att god fastighetsmäklarsed bäst möjligt efterföljs gentemot alla parter.<sup>67</sup> Fastighetsmäklaren ska verka för att säljaren ska få bästa möjliga pris på sin egendom och ges prioritet i själva säljfasen men detta ska göras inom ramen för god fastighetsmäklarsed. Samtidigt har köparen ett behov av en säker köpprocess. Enligt 1 kap. 1 § eiendomsmeglingsloven ska omsättning av fast egendom med hjälp av fastighetsmäklare ske på ett ordnat och tryggt vis. Bergsåker påtalar att det därför inte är säkert att säljarens intresse alltid väger tyngre.<sup>68</sup> I förarbetena till eiendomsmeglingsloven framhävs även en önskan om att budgivningsprocessen ska vara så transparent som möjligt.<sup>69</sup>

Fastighetsmäklaren är skyldig att ombesörja så att tempot på budgivningen inte blir för högt. Fastighetsmäklaren ska därför råda budgivare att ge längre acceptfrist om denne givit en uppenbart för kort sådan och påtala att en för

---

<sup>65</sup> A.a. s. 137 ff.

<sup>66</sup> A.a. s. 125 och 251 ff.

<sup>67</sup> A.a. s. 313 f.

<sup>68</sup> A.a. s. 326 f.

<sup>69</sup> NOU 2006:1 s.12.

kort acceptfrist kan leda till att säljaren inte godtar budet, enligt 6 kap. 3 § *eiendomsmeglingsföreskrift 10. November 2006 nr 1226*.<sup>70</sup> Men det är säljaren som bestämmer vilket anbud han eller hon vill anta.

Mäklarbranschorganisationer i Norge har tillsammans med konsumentorgan utarbetat vissa riktlinjer för att göra budgivningsprocessen tryggare. Dessa riktlinjer är inte rättsligt bindande men kan få indirekt inverkan på vad som kan anses vara god fastighetsmäklarsed.<sup>71</sup>

### 5.3 Budgivning

I Norge säljs sällan privatbostäder till fastpris utan köpeskillingen bestäms ofta av en föregående budgivning. Ett bud vid en budgivning utgör ett anbud vilken blir bindande när det kommit till säljarens kännedom. Dessförinnan kan budet återkallas enligt 1 kap. 7 § avtaleloven. Avtalsslut nås om säljarens accept nått fram till budgivaren innan acceptfristen löpt ut enligt 1 kap. 2 § avtaleloven. Att det kommer in ett överbud från en annan budgivare innebär inte att de tidigare lagda buden inte är bindande. Utöver avtalelovens regler om hur avtal sluts finns inga regler om själva budgivningsprocessen eller rättigheter och plikter vid denna.<sup>72</sup>

Fastighetsmäklaren är skyldig att föra journal över de inkomna buden enligt 3 kap. 5 § *eiendomsmeglingsloven*. Vidare stadgas i 6 kap. 4 § *eiendomsmeglingsföreskrift* att säljare och slutgiltig köpare ska få kopia över journalen, samt att övriga budgivare har rätt att begära ut en anonymiserad kopia på journalen.

Trygve Bergsåker menar att det finns flertalet fördelar att välja budgivning som försäljningsform. Det är främst en fördelaktig försäljningsform sett till säljarens önskan om att få ett så bra pris som möjligt på sin egendom. Det kan även vara till fördel för potentiella budgivare då budgivning öppnar upp

---

<sup>70</sup> Hädanefter benämnd *eiendomsmeglingsföreskrift*.

<sup>71</sup> Bergsåker, 2010 s. 318 ff.

<sup>72</sup> A,a, s.316 ff.

för mer flexibilitet än försäljning till fast pris då fler får möjlighet att delta och potentiellt bli köpare.

Bergsåker lyfter även fram nackdelar med budgivning. Bergsåker menar bl.a. att budgivning kan locka fastighetsmäklare eller säljare att komma med oriktiga upplysningar, missvisande eller ofullständig information om buden som lagts och på så vis påverka slutpriset. Detta kan bl.a. ske genom påhittade bud av säljare, bulvan eller fastighetsmäklare. Vidare kan det höga tempot som ofta råder vid budgivning leda till oöverbägda beslut av såväl köpare som säljare eller mäklare.<sup>73</sup>

Bergsåker föreslår flertalet lösningar på hur budgivningsprocessen kan bli tryggare för alla inblandade. Bergsåker påkallar mer information och kontroll för att budgivare själva ska kunna kontrollera de andra buden och värdera om de vill buda högre. Bergsåker menar att fastighetsmäklaren innanför ramen av sin tystnadsplikt kan ge andra budgivare information kring konkurrerande bud. Bergsåker menar också att det skulle gå att etablera kontrollmekanismer för buden genom att budgivare får tillfälle att få insyn i skriftliga bud eller ta kontakt med den som lagt ett konkurrerande bud.<sup>74</sup> En invändning mot full insyn är dock att säljaren på så vis kan ta kontakt med intressenter och ingå avtal, vilket utestänger de andra i budgivningen. Sammantaget synes Bergsåker anse att fördelarna med insyn i budgivningsprocessen väger över.<sup>75</sup>

---

<sup>73</sup> A.a. s. 336 ff.

<sup>74</sup> A.a. s. 341 ff.

<sup>75</sup> A.a. s. 392 ff.

# 6 Analys

## 6.1 Jämförande slutsats

I avsnitt 2-3 och 5 har uppsatsens första och andra frågeställningar besvarats. Därför kommer analysen ägnas åt att besvara den tredje och fjärde frågeställningen.

Det finns flertalet likheter mellan svensk och norsk lagstiftning kring budgivning. Med anledning av att budgivning är oreglerat i båda länderna får regleringarna kring köp av fast egendom samt fastighetsmäklares verksamhet en direkt påverkan hur budgivningsprocessen utformas. Hur budgivningsprocessen ser ut och när bindande avtal träffas, får i sin tur påverkan på falsk budgivning samt dess civilrättsliga konsekvenser och i det avseendet skiljer sig Norge och Sverige åt.

I Norge är buden bindande och bindande avtal kan träffas muntligt. En oseriös budgivare som lägger bud utan att ha en vilja att bli bunden skulle således inte kunna ta tillbaka sitt bud. Enligt norsk lagstiftning kan en köpare bli ålagd ersättningsansvar om den inte fullföljer sina förpliktelser och t.ex. drar sig ur avtalet. Genom de muntliga bindande buden skapas tillsynes ett prekontraktuellt hinder mot falsk budgivning i Norge. En stor skillnad gentemot Sverige råder på detta område, då det enligt svensk lagstiftning krävs att formkravet är uppfyllt för att ett ersättningsansvar ska kunna aktualiseras.

Det får dock antas sällan vara så att en oseriös budgivare agerar enbart på eget bevåg, utan i praktiken torde oseriösa budgivare oftast agera på uppdrag av säljaren. Således hindrar inte bindande bud förekomsten av falsk budgivning. Om en oseriös budgivare agerar på uppdrag av säljaren kan dessa i samråd försöka driva upp köpeskillingen.

Det finns många likheter mellan svensk och norsk lagstiftning kring

fastighetsmäklarens förpliktelser. Fastighetsmäklaren ska enligt båda ländernas lagstiftning agera som en opartisk mellanman och iakttä omsorgsplikt och god fastighetsmäklarsed gentemot både säljare och köpare. Den diskussion som Trygve Bergsåker för kring att den goda fastighetsmäklarseden även gäller gentemot budgivare har jag inte påträffat en motsvarighet till i den svenska diskussionen. Att den norska mäklarbranschen har utarbetat riktlinjer om budgivning, tillsammans med konsumentorganisationer anser jag tyder på att diskussionen kring fastighetsmäklarens ansvar är mer utvecklad i Norge än i Sverige.

Insynen i budgivningsprocessen är snarlik i Norge och Sverige. Enligt båda rättsordningarna ska fastighetsmäklaren föra en anbudsjournal som sedermera säljare och köpare får tillgång till. I Norge kan dock de andra budgivarna begära ut en anonymiserad version av budgivningsjournalen.

Lagstiftning kan vara ett medel att styra individers handlingsmönster. Vad gäller falsk budgivning och lagstiftningen idag, i såväl Norge som Sverige, är risken att bli upptäckt liten och konsekvenserna för den som underlättar eller medverkar till falsk budgivning är små, för att inte säga obefintliga. Budgivningsprocessen framstår således inte helt tillfredställande varken i Norge eller Sverige sett till de argument som både Bergsåker och Konsumentverket anför.<sup>76</sup> Mot bakgrund av detta tror jag inte att ett införande av bindande bud i Sverige skulle motverka falsk budgivning nämnvärt.

## 6.2 Rättspolitisk diskussion

Detta avsnitt fokuserar på uppsatsens fjärde frågeställning. Nedan återfinns en kritisk granskning av gällande rättsläge i Sverige samt en diskussion *de lege ferenda*.

Den rättspolitiska diskussionen som omhuldar avtalsrätten bottnar i

---

<sup>76</sup> Se avsnitt 3.1 och 5.3.

principen om pacta sunt servanda och att det finns ett intresse av självreglering på marknaden, men ibland finns det behov av skyddsreglering för enskilda. Detta framgår av t.ex. 36 § AvtL vilken fastslår att vid bedömning av avtalsvilkors skälighet ska särskild hänsyn ska tas till om avtalsparten är konsument eller om denne annars intar en utsatt ställning.

I NJA 2016 s. 39 fanns falsk budgivning utgöra bedrägeri. För den enskilde individen och tillika brottsoffret kan möjligtvis en känsla av upprättelse infinna sig efter att en gärningsman fått en straffrättslig dom men vid förmögensbrott, liksom bedrägeri, hävdar jag att behovet av ekonomisk kompensation är minst lika stort om inte större. De lägre beviskrav som råder i tvistemål skulle kunna göra det lättare att bevisa civilrättslig ogiltighet eller göra jämkning gällande, än att få en person fälld för brott varav jag nu kommer redogöra för möjliga utfall och fördelar med att åberopa civilrättslig ansvarsgrund vid falsk budgivning.

Jag ser en potentiell utveckling av rättspraxis gällande civilrättsligt ansvar vid falsk budgivning som dels är till förmån för säljare, dels till förmån för köpare. Det synes råda en ökad acceptans av culpa in contrahendo vid förhandlingar om fastighetsöverlåtelser. Culpa in contrahendo är en prekär situation. Å ena sidan finns ett intresse att upprätthålla friheten i avtalsförhandlingar men å andra sidan bör illojala handlingar motarbetas i lagstiftning och rättskipning. Detta är en situation som kan störa budgivningsprocessen till nackdel för säljaren och angränsar till falskbudgivning eftersom det rör sig om icke-seriösa bud. Liksom Kleineman anser jag att en ökad acceptans för culpa in contrahendo vid uteblivna fastighetsköp skulle kunna stävja oseriös budgivning.

Svek enligt 30 § AvtL skulle kunna konstituera ogiltighet av köpeavtalet samt skadeståndsansvar. Enligt förarbetena ska 30 § AvtL tillämpas med restriktivitet. Det krävs restriktivitet för att kunna upprätthålla en stabilitet i avtalsförhållanden men samtidigt måste otillbörliga affärsmetoder leda till att den felfördelade parten kan frigöras från sina förpliktelser och att avtalet

ogiltigförklaras. Svek skulle kunna göras gällande vid flertalet olika scenarion av falsk budgivning. T.ex. om säljaren ingår ett avtal med en köpare som säljaren lämnat oriktiga uppgifter till, om vilka tidigare bud som lagts under budgivningen och köparen blir svikligt förledd av dessa uppgifter. I fall där en tredje part lämnar oriktiga uppgifter och säljaren insett eller borde ha insett detta, skulle svek kunna göras gällande gentemot säljaren. Detta skulle kunna vara en situation där fastighetsmäklaren lämnar oriktiga uppgifter om bud till köparen när säljaren är i ond tro angående de oriktiga uppgifterna. Vidare skulle säljaren kunna tillräknas en mellanmans onda tro. Mellanmannen utgörs ofta vid bostadsförsäljning av en fastighetsmäklare men som konstaterat under avsnitt 4.2 så är det osäkert om säljaren skulle tillräknas fastighetsmäklarens onda tro i detta fall eftersom en fastighetsmäklare som regel inte har full behörighet utan främst förmedlar anbud. Jag anser inte att det skulle vara en positiv rättsutveckling om säljare blev tillräknade sin fastighetsmäklares onda tro om säljaren är en privatperson och då köpare har möjlighet att rikta skadeståndsanspråk direkt mot fastighetsmäklaren enligt 25 § FML.

När det rör falsk budgivning kan det poneras att de flesta köpare vill behålla bostaden de köpt men få skadestånd för det belopp som de falska buden har drivit upp köpeskillingen med. Trösklarna för att bevisa svek är förvisso lägre än vid bedrägeri men det kan vara svårt att styrka ond tro varav ett åberopande av 36 § AvtL skulle kunna vara fördelaktigt. 36 § AvtL kan tillämpas för att jämka avtalsvillkor som är oskäligen följda av oegentligheter vid avtalets ingående vilket lämnandet av falska bud torde anses vara. Tilläggas kan också att särskild hänsyn ska tas till avtalsparter som är i en utsatt ställning, vilket jag hävdar att en köpare eller budgivare måste anses vara. Det har länge varit *en säljarens marknad* på bostadsmarknaden, sett till det höga tempot på budgivning som driver upp priserna. Det går även att argumentera för att köparen och säljaren inte är jämbördiga då fastighetsmäklaren i praktiken har ett närmre band till säljaren om denne är uppdragsgivare. Sett till syftet med införandet av 36 § AvtL borde lagrummet bli tillämpligt vid förekomst av falska bud och



således jämkning av köpeskillingen till vad som kan anses skäligt, bli möjlig.

Det är möjligt att argumentera för att ett bostadsköpeavtal inte kan anses ogiltigt eller oskäligt då köpeskillingen i mångt och mycket styrs av marknadens efterfrågan och värdering av egendomen. Emellertid måste det faktum att budgivningsprocesserna som regel håller ett högt tempo och att köpet ofta är av stor ekonomisk vikt för den enskilde tas i beaktning. Ett visst mått av spekulering vid bostadsförsäljning genom budgivning kan måhända vara ofrånkomligt. Likväl har falsk budgivning funnits utgöra en brottslig handling varav rättsordningen även borde möjliggöra för civilrättsliga konsekvenser.

Som konstaterat under avsnitt 6.1 så har även Norge en otillfredsställande situation gällande budgivningsprocesser. Bindande bud hindrar inte säljare från att agera ohederligt eller oseriösa budgivare från att lägga bud om detta sker i samråd med säljare eller till och med fastighetsmäklare. Formkravet har ett starkt fäste i den svenska lagstiftningen och hindrar även oövertänkta beslut och saktar ner köpprocessen om än inte budgivningsprocessen. Det krävs följaktligen andra åtgärder för att motverka falsk budgivning.

Jag delar konsumentverkets uppfattning om att det krävs förändringar i lagstiftning och fastighetsmäklarpraxis för att kunna motverka falsk budgivning. Att genomföra identitetskontroller av budgivare skulle förmodligen stoppa vissa oseriösa spekulanter från att delta i budgivningen då det skapar en större risk att bli upptäckt. Vidare skulle transparensen i budgivningsprocesser öka genom att ge samtliga budgivare tillgång till budgivningsjournalen. Även de budgivare som inte blir slutgiltiga köpare kan ju anses vara felfördelade vid förekomst av falsk budgivning och således ha intresse av att få insyn i budgivningsjournalen. Konsumentverket föreslår att Fastighetsmäklarinspektionen ska få utökad befogenhet att utöva tillsyn genom att även utöva tillsyn över mäklarföretagen. Jag är osäker på om detta ensamt skulle stävja förekomsten av falsk budgivning eller leda till

en tryggare budgivningsprocess. Det skulle också bli en statsfinansiell fråga. Däremot är jag av den uppfattningen att om Fastighetsmäklarinspektionen skulle få befogenhet att utfärda föreskrifter så skulle en mer enhetlig budgivningspraxis kunna utvecklas och det skulle även kunna utgöra vägledning för vad den goda fastighetsmäklarseden innebär i svensk rätt.

Jag anser mot bakgrund av Bergsåkers diskussion kring god fastighetsmäklarsed att denna ska iakttas även mot budgivare. Att köparen ges tillfälle att kontrollera budgivningsjournalen innan påskrift av köpehandlingar såsom Konsumentverket förespråkar, skulle också kunna få fäste i branschpraxis och på så vis hindra att avtal ingås på oriktiga grunder.

Ibland finns ett samhälls- och konsumentintresse av att avtalsfriheten kringskärs varför det vore eftersträvansvärt med en utveckling i rättspraxis med civilrättsliga konsekvenser av falsk budgivning. En seriös och trygg bostadsmarknad, för alla inblandade parter, borde även vara av prioritet i lagstiftarens ögon. Många åtgärder kan vidtas genom redan befintlig lagstiftning men genom införande av ovan föreslagna lagregler skulle transparensen kunna öka betydligt i budgivning vid privatbostadsförsäljningar och på så vis stävja incitamenten för falsk budgivning.

# Käll- och litteraturförteckning

## Offentligt tryck

*Sverige*

### Utredningsbetänkanden

SOU 1974:83

Generalklausul i  
förmögenhetsrätten

### Propositioner

Prop. 1970:20 Del B

Med förslag till Jordabalk

Prop. 1975/76:81

Med förslag om ändring i lagen  
(1915:218) om avtal och andra  
rättshandlingar på

förmögenhetsrättens område, m.m.

Prop. 1994/95:14

Ny fastighetsmäklarlag

Prop. 2010/11:15

Ny fastighetsmäklarlag

*Norge*

### Utredningsbetänkanden

NOU 2006:1

Eiendomsmegling

## **Rättsfall och avgöranden**

### Högsta domstolen

NJA 1980 s. 725

NJA 1985 s. 178

NJA 1986 s. 596

NJA 2005 s. 608

NJA 2012 s. 1095

NJA 2016 s. 39

Högsta förvaltningsdomstolen

HFD mål nr 3567-14

Fastighetsmäklarinspektionen/Fastighetsmäklarnämnden

FMN:s beslut dnr 4-2053-97, januari 1998

### **Litteratur**

Adlercreutz, Axel, Gorton, Lars & Lindell-Frantz, Eva, *Avtalsrätt I*, 14:e uppl., Juristförlaget i Lund, Lund, 2016. [Cit. Adlercreutz m.fl., 2016]

Bergsåker, Trygve, *Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk*, 1:a uppl., Norges Eiendomsmeglingsforbund, Oslo, 2010. [Cit. Bergsåker, 2010]

Bergsåker, Trygve, *Avhendningsloven – med kommentarer til avhendningsloven*, 5:e uppl., Norges Eiendomsmeglingsforbund, Oslo, 2013. [Cit. Bergsåker, 2013]

Bogdan, Michael, *Concise introduction to comparative law*, Europa Law Publishing, Groningen, 2013. [Cit. Bogdan, 2013]

Grauers, Folke, *Fastighetsköp*, 21:a uppl., Juristförlaget i Lund, Lund, 2016. [Cit. Grauers, 2016]

Grauers, Per Henning, Rosén, Mats & Tegelberg, Lars, *Fastighetsmäklaren – En vägledning*, 5:e uppl., Wolters Kluwer Sverige AB, Stockholm, 2016. [Cit. Grauers m.fl., 2016]

Hellner, Jan, Hager, Richard & H. Persson, Annina, *Speciell avtalsrätt II, Kontraktetsrätt, 1 häftet, Särskilda avtal*, 6:e uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2015. [Cit. Hellner m.fl., 2015]

Korling, Fredric & Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, 1:a uppl., Studentlitteratur AB, Lund, 2014. [Cit. Korling & Zamboni, 2014]

Mäklarsamfundet, *Fastighetsmäklaren & juridiken*, 1:a uppl., Mäklarsamfundet, Solna 2017. [Cit. Mäklarsamfundet, 2017]

Ramberg, Jan & Ramberg, Christina, *Allmän avtalsrätt*, 9:e uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2014. [Cit. Ramberg & Ramberg, 2014]

### **Artiklar**

Kleineman, Jan, *Avtalsrättsliga formföreskrifter och allmänna skadeståndsrättsliga ansvarsprinciper*, Juridisk Tidskrift vid Stockholms universitet 1993/94 s. 433-460. [Cit. Kleineman, JT 1993/94]

Nordh, Roberth, *Bevisbörda och beviskrav i tvistemål*, Svensk Juristtidning 2012 s. 781-799. [Cit. Nordh, SvJT 2012]

Sandgren, Claes, *Är rättsdogmatiken dogmatisk?*, Tidsskrift for Rettsvitenskap 2005 nr 4-5 s. 648-656. [Cit. Sandgren, TfR 2005]

### **Elektroniska källor**

Fastighetsmäklarinspektionen, *Faktablad för fastighetsmäklare – Budgivning*, 2012-07-06, <[www.fmi.se/faktablad-for-fastighetsmaklare---budgivning](http://www.fmi.se/faktablad-for-fastighetsmaklare---budgivning)>, besökt 2017-11-29. [Cit. FMI, Faktablad, 2012 ]

Fastighetsmäklarinspektionen, *Rekordstort antal anmälningar och fastighetsmäklare*, Pressmeddelande, 2016-01-08, <[www.fmi.se/rekordstort-antal-anmalningar-och-fastighetsmaklare](http://www.fmi.se/rekordstort-antal-anmalningar-och-fastighetsmaklare)>, besökt 2017-12-06. [Cit. FMI, Pressmeddelande, 2016]

Fastighetsmäklarinspektionen, *Årsredovisning 2016*, Dnr 1.3-353-17, <[www.fmi.se/Sve/Filer/Årsredovisningen%202016\\_slutversion\\_20170222.pdf](http://www.fmi.se/Sve/Filer/Årsredovisningen%202016_slutversion_20170222.pdf)>, besökt 2017-12-10. [Cit. FMI, Årsredovisning, 2016]

Grauers, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 1 §, Lexino 2014-02-03. [Cit. Grauers, Lexino, 2014]

Konsumentverket, *Konsumentrapporten 2017*,  
<[www.konsumentverket.se/globalassets/publikationer/var-verksamhet/konsumentrapporten-2017-konsumentverket.pdf](http://www.konsumentverket.se/globalassets/publikationer/var-verksamhet/konsumentrapporten-2017-konsumentverket.pdf)>, besökt 2017-12-10. [Cit. Konsumentverket, Konsumentrapporten, 2017]

Munukka, Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område 30 §, Lexino 2013-11-28. [Cit. Munukka, Lexino, 2013]

Tuvhag, Emmylou, "*Utred effekterna av bindande bud på bostäder*", SvD, 5 juli 2017, <[www.svd.se/utred-effekterna-av-bindande-bud-pa-bostader](http://www.svd.se/utred-effekterna-av-bindande-bud-pa-bostader)>, besökt 2017-11-22. [Cit. Tuvhag, SvD, 2017]

Wikander, Erik, *Mäklare: Ändra lagen så att buden blir bindande*, SvD, 16 juli 2017, <[www.svd.se/maklare-andra-lagen-sa-att-buden-blir-bindande](http://www.svd.se/maklare-andra-lagen-sa-att-buden-blir-bindande)>, besökt 2017-11-22. [Cit. Wikander, SvD, 2017]