

**Anmälare**

Makarna NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen Mika Tuomisto

**Saken**

Skadestånd, alternativt nedsättning av provision

---

**BESLUT**

Makarna NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

Makarna NN har yrkat att Mäklaren ska betala 24 900 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Genom köpekontrakt den 20 oktober 2016 överlät makarna NN fastigheten XX för en köpeskilling om 3 450 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs, såvitt nu är av intresse, följande. "TV/Internetanslutning: Stadsnät." Objektsbeskrivningen fogades som en bilaga till köpekontraktet.

## GRUNDER

### Makarna NN

Makarna NN har i huvudsak anfört följande.

Mäklaren uppgav i objektsbeskrivningen att fastigheten var ansluten till stadsnät, trots att de aldrig hade uppgett detta till henne. När de påtalade saken för Mäklaren – det skedde sedan köparna före tillträdesdagen hade ställt fråga om deras bredbandsleverantör – sa Mäklaren att de hade godkänt objektsbeskrivningen. Enligt Mäklaren skedde godkännandet genom ett mejl som de hade svarat på. De uppfattade aldrig att de godkände objektsbeskrivningen genom att svara på mejlet. Mäklaren upplyste inte om att det var fråga om ett godkännande och påtalade inte heller vikten av att läsa igenom texten. De vet inte heller om texten ändrades efter mejlkontakten.

På tillträdesdagen upprättades ett tilläggsavtal som angav att 24 900 kr skulle deponeras. De godkände att beloppet betalades ut till köparna efter att dessa hade hotat att stämma dem.

Mäklaren handlade även fel när hon upprättade tilläggsavtalet på tillträdesdagen i stället för att se till att köpet hävdades. Köparna hade kunnat dra sig ur affären, vilket de, makarna NN, hade godtagit.

### Mäklaren

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

Hon förnekar att hon uppsåtligen eller av oaktsamhet skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Det stämmer att uppgiften om stadsnät var felaktig. Hon bad dock makarna NN att kontrollera riktigheten av objektsbeskrivningen innan den publicerades. Makarna NN godkände då objektsbeskrivningen. Även vid kontraktsskrivningen bad hon en av makarna att läsa igenom beskrivningen.

Hon bestrider att makarna NN lidit någon skada av det påstådda felet; att utge prisavdrag innebär ingen skada.

I alla händelser har makarna NN varit medvållande till skadan varför ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, tilläggsavtalet och en mejlkonversation mellan å ena sidan Mäklaren och å andra sidan makarna NN den 5-7 oktober 2016. I mejlet från Mäklaren angavs bland annat följande. "Klicka på länken [så ser ni] hur presentationen av er bostad kommer att se ut på Internet." Den ena maken svarade bland annat följande. "Jag tycker det ser bra ut." Den andra maken skrev bland annat följande. "Jag vet inte om [min hustru] varit i kontakt med dig men vi har inga invändningar mot detta."

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Ramen för nämndens prövning*

Nämnden konstaterar att makarna NNs krav kan kvalificeras antingen som skadestånd eller nedsättning av provisionen. Nedsättning av provisionen kräver inte att någon lidit skada på grund av mäklarens oaktsamhet, utan endast att mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter mot köpare eller säljare, se 24 § fastighetsmäklarlagen. Typiskt sett är det därför enklare för en säljare att få nedsättning av provisionen jämfört med att få skadestånd.

### *Om felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen*

Bortsett från de uppgifter som en mäklare enligt 17 § fastighetsmäklarlagen själv måste kontrollera, gäller att mäklaren normalt har rätt att förlita sig på de uppgifter som han erhåller från säljaren. Mäklaren kan alltså normalt utan egen kontroll vidarebefordra säljarens uppgifter till köparen, se prop. 1983/84:16 s. 37 f., 58 och 67. Med andra ord: om mäklaren i objektsbeskrivningen lämnar en uppgift som senare visar sig vara felaktig, undgår han i regel ansvar om han kan visa att det är säljaren som har lämnat den felaktiga uppgiften.

Bevisbördan för påståendet att det är säljaren som har lämnat den felaktiga uppgiften ligger på mäklaren. Det är alltså mäklaren som måste visa att uppgiften härrör från säljaren eller att säljaren i varje fall har godkänt den.

*Bedömningen i detta fall*

Mäklaren har inte påstått att det var makarna NN som lämnade den felaktiga uppgiften om stadsnät. Nämnden utgår därför från att uppgiften inte härrörde från makarna NN utan att den tillkom på grund av misstag från Mäklarens sida.

Det är utrett att makarna NN tog del av utkastet till objektsbeskrivning utan att göra några invändningar. Makarna NN har uppgett att de "inte vet" om texten i utkastet ändrades efter godkännandet, men de har inte uttryckligen förnekat, vad Mäklaren gjort gällande, att de godkände den text som användes i objektsbeskrivningen. Nämnden utgår därför från att texten inte ändrades. Vidare är det utrett att objektsbeskrivningen med den felaktiga uppgiften fogades som en bilaga till det av makarna NN undertecknade köpekontraktet.

Enligt nämndens uppfattning har Mäklaren, genom att bereda makarna NN möjlighet att granska objektsbeskrivningen innan den publicerades, gjort vad på henne ankommer, jfr Nacka tingsrätts dom i mål T 7144-12. Hon har således inte agerat oaktsamt och inte heller på annat sätt åsidosatt sina skyldigheter mot makarna NN.

Nämnden vill dock tillägga att en mäklare gör väl i att uppmana säljaren att noga läsa igenom objektsbeskrivningen och påpeka att innehållet i beskrivningen kan grunda köprättsligt ansvar. Det gjorde Mäklaren, såvitt framkommit, inte. Underlåtenheten är dock inte av sådant slag att den kan grunda rätt till skadestånd eller nedsättning av provisionen.

Vad gäller tilläggsavtalet, som makarna NN har ifrågasatt, konstaterar nämnden dels att en mäklare inte har någon rättslig möjlighet att upphäva ett bindande köp, dels att en köpare som anser att det föreligger ett fel i fastigheten inte har någon som helst skyldighet att acceptera en återgång av köpet.

---

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.