

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Jur kand Staffan Andersson

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska utge 100 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Genom köpekontrakt den 29 februari 2016 förvärvade NN lägenheten nr XX i Brf YY för en köpeskilling om 4 000 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

## GRUNDER

### NN

NN har i huvudsak anfört följande.

I objektsbeskrivningen angavs att lägenheten hade genomgående parkettgolv. Mäklaren uppgav även detta muntligen. I själva verket är golvet av laminat. En mäklare borde kunna se skillnaden mellan parkett och laminat.

Mäklaren uppgav att det var sjöutsikt från lägenhetens sovrum, men att det inte kunde ses vid visningen eftersom det var mörkt. Uppgiften var felaktig.

Mäklaren uppgav att föreningen avsåg att byta fönster inom en snar framtid. Uppgiften var felaktig.

Mäklaren uppgav att stambyte var genomfört. Även den uppgiften var felaktig.

Den sammanlagda skadan uppgår till 100 000 kr.

### Mäklaren

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

Säljaren lämnade uppgift om att det var parkettgolv och godkände skriftligen uppgiften om detta i objektsbeskrivningen.

Någon sjöutsikt har aldrig påståtts, däremot att man kunde se vattnet från något rum.

Han har inte uppgett att ett fönsterbyte var nära förestående, endast att det hade diskuterats inom föreningen.

Uppgift om badrumsrenoveringar och stammar lämnades i objektsbeskrivningen.

Reklamation avseende laminatgolvet har skett för sent.

Vetskap om laminatgolvet har inte påverkat lägenhetens marknadsvärde. Någon skada är inte visad.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen, förstasidan av köpekontraktet och en offert på parkettgolv.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att skadeståndsskyldighet ska föreligga krävs dels ett uppsåtligt eller oaktsamt åsidosättande av fastighetsmäklarlagens skadeståndssanktionerade regler, dels en ekonomisk skada, dels ett orsakssamband mellan åsidosättandet och skadan. Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Vad gäller orsakssambandet behöver detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

### *Parkettgolvet*

Det är ostridigt att uppgiften om parkettgolv i objektsbeskrivningen var felaktig.

Om det har lämnats en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen kan såväl säljare som mäklare bli ansvariga gentemot köparen. Ansvaret ser dock olika ut. Under förutsättning att säljaren kände till eller åtminstone borde ha känt till vilka uppgifter som mäklaren lämnade i objektsbeskrivningen, ansvarar säljaren strikt för felaktiga uppgifter i beskrivningen, jfr 18 § 2 st. köplagen. Med strikt ansvar menas att det inte spelar någon roll om säljaren med fog *trodde* att uppgifterna var riktiga. En mäklare ansvarar däremot endast mot köparen om han lämnar felaktiga uppgifter med uppsåt eller av oaktsamhet, det vill säga om han insåg eller borde ha misstänkt att uppgifterna var felaktiga.

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 således 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 han i varje fall har godkänt. Kan mäklaren inte visa detta, blir han i regel skadeståndsskyldig.

I detta fall framgår det inte av de ingivna handlingarna att säljaren skulle ha godkänt uppgiften om parkettgolv, så som Mäklaren har gjort gällande. Nämnden har därför särskilt bett NN att yttra sig över Mäklarens påstående att uppgiften om parkettgolv kom från säljaren, och hon har inte förnekat Mäklarens påstående. Nämnden uppfattar med andra ord att det är ostridigt att det var säljaren som lämnade uppgiften om parkettgolv. Vid sådant förhållande, och då det inte heller är visat att Mäklaren borde ha insett att säljarens uppgift om parkettgolv var felaktig, kan NNs krav i denna del inte bifallas.

#### *Sjöutsikt*

Mot Mäklarens bestridande har NN inte visat att han skulle ha utfäst någon sjöutsikt.

#### *Fönsterbyte*

Mot Mäklarens bestridande har NN inte visat att Mäklaren skulle ha utfäst att fönsterbyte skulle ske inom en nära framtid. Nämnden tillägger att även om detta hade visats, är det inte visat att den oriktiga utfästelsen hade inneburit någon ekonomisk skada; ett fönsterbyte hade knappast medfört att lägenhetens värde hade ökat med mer än föreningens kostnad för att inköpa och montera fönster i den aktuella lägenheten.

#### *Stammar*

Uppgifter om vilka åtgärder som hade vidtagits med stammarna framgår av objektsbeskrivningen. Här anges att år 2007-08 gjordes samtliga badrum om och att "grodan" byttes ut. Vidare angavs att de vertikala stammarna bedömdes inte behöva bytas. Det är, enligt nämndens mening, osannolikt att Mäklaren skulle ha lämnat uppgifter som stred mot objektsbeskrivningen, och i alla händelser är det inte visat att han skulle ha gjort det.

---

**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 och 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.