

**Anmälare**

Makarna NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen Malin Danielson

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Makarna NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

Makarna NN har yrkat att Mäklaren ska betala 55 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Genom köpekontrakt den 11 augusti 2011 förvärvade makarna NN fastigheten XX för en köpeskilling om 295 000 kr.

I objektsbeskrivningen angavs, såvitt nu är av intresse, att fastigheten var försedd med kommunalt VA. Det har senare visat sig att avloppet var enskilt.

## GRUNDER

### Makarna NN

Enligt husannonsen och därmed sammanhängande köpeavtal gällde deras köp ett hus med kommunalt VA. Det visade sig inte stämma.

De meddelade tidigt Mäklaren, bland annat vid telefonsamtal 2011-2012, att deras avlopp var enskilt. Detta hade de inte tagit med i sina kalkyler vid husköpet. Att huset hade kommunalt VA var av väsentlig betydelse vid deras köp; de ville slippa de bekymmer som ett enskilt avlopp ofta innebär. Mäklaren försäkrade att det aldrig skulle bli problem med enskilt avlopp i X-köpings kommun.

De reagerade när de fick en faktura av kommunen gällande slamtömning. De kontaktade kommunen, som berättade att de hade enskilt avlopp. Detta har de gång på gång påtalat för Mäklaren, som konsekvent vägrat svara på deras e-mail och brev om saken. Till slut skickade de ett rekommenderat brev som han inte hämtade ut.

Det enskilda avloppet kommer att medföra stora extrakostnader för dem, då de nu av kommunen delgivits förbud att släppa ut avloppsvatten. Enligt kommunen ska detta åtgärdas i år, 2017.

De köpte ett hus med kommunalt VA, och eftersom det enskilda avloppet kommer att innebära merkostnader för dem, måste detta lösas på ett tillfredsställande sätt, det vill säga kostnaden ska inte hamna på dem som köpare. De har meddelat säljaren detta, men denne har inte reagerat.

Kommunens avgift för anslutning till kommunens avlopp uppgår till 55 000 kr.

De kräver att mäklaren tar sitt ansvar och förmedlar deras klagomål till säljarna, samt hjälper till att lösa deras problem på bästa sätt så att de får avdrag för köpeskillingen.

Var den felaktiga uppgiften om kommunalt avlopp har sitt ursprung vet de inte, men den drabbar dem på grund av Mäklarens ovilja att kontakta säljaren och medverka till en anständig uppgörelse.

## Mäklaren

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

Vad gäller bedömningen av en mäklares ansvar för lämnade uppgifter i samband med ett förmedlingsuppdrag är utgångspunkten att mäklaren ska kunna lita på att de uppgifter som säljaren lämnar om fastigheten är korrekta. Något krav på att en mäklare ska kontrollera en uppgifts riktighet finns inte. Endast om en mäklare har anledning att misstänka att en uppgift är felaktig kan en mäklare ådra sig ansvar.

I aktuellt fall har uppgiften om att fastigheten har kommunalt vatten och avlopp hämtats från taxeringsinformationen i fastighetsregistret. Uppgiften har sedermera blivit införd i objektsbeskrivningen vilken har godkänts av säljarna. I och med att uppgiften om kommunalt VA hämtats från fastighetsregistret samt att uppgiften i objektsbeskrivningen godkänts av säljarna hade han inte skäl att ifrågasätta uppgiftens riktighet. Några andra indikationer på att det förhöll sig på annat sätt med frågan om vatten och avlopp har inte tillkommit honom. Vid sådana förhållanden föreligger det ingen oaktsamhet som kan lastas honom och därmed heller inget ansvar för den felaktiga uppgiften.

De påstådda utfästelser som han påstås ha gett makarna NN om att ett enskilt avlopp inte skulle leda till några problem har gjorts efter tillträdet, det vill säga efter att förmedlingsuppdraget upphört och faller således utanför fastighetsmäklarlagens tillämpningsområde och denna prövning.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen samt ett flertal brev från makarna NN till Mäklaren.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen*

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 eller åtminstone godkänt densamma.

Bevisbördan för påståendet att det är säljaren som har lämnat eller godkänt den felaktiga uppgiften ligger på mäklaren.

#### *Bedömningen i detta fall*

Den objektsbeskrivning som getts in till nämnden är varken undertecknad eller signerad av säljaren. Den har inte heller fogats som en bilaga till det av säljaren undertecknade köpekontraktet. Mäklaren har emellertid uppgett att uppgiften om kommunalt VA härrörde från fastighetsregistret och att den godkändes av säljaren. Makarna NN har, på särskild fråga från nämnden, inte förnekat Mäklarens uppgifter i denna del. Nämnden utgår därför från att säljaren hade godkänt uppgiften, så som Mäklaren gjort gällande.

Vid denna bedömning, och då det inte framkommit att Mäklaren hade några skäl att misstro säljaren eller uppgiften i fastighetsregistret, är det inte visat att han agerat oaktsamt. Makarna NNs krav kan därmed inte bifallas.

Nämnden tillägger att en mäklare varken har rätt eller skyldighet att driva en köparens krav mot säljaren och se till att köparen får prisavdrag, så som makarna NN har efterlyst. Inte heller på den grunden kan deras krav alltså bifallas.

---

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, 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.