

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen Sara Kroon Strindlund

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Nämnden anser att NN inte har rätt till den begärda ersättningen.

---

**OM NÄMNDEN**

Med stöd av lag (2015:671) om alternativ tvistlösning i konsumentförhållanden godkände Kammarkollegiet den 5 maj 2017 Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) som ny nämnd för alternativ tvistlösning när det gäller fastighetsmäklartjänster.

Enligt förordning (2015:739) med instruktion för Allmänna reklamationsnämnden (ARN) prövar inte ARN tvister som kan prövas av en av Kammarkollegiet godkänd nämnd för alternativ tvistlösning. ARN har mot denna bakgrund avvisat NNs anmälan mot Mäklaren och lämnat över ärendet till FRN för vidare handläggning.

Anmälan till ARN föregicks av en prövning av tvisten vid en nämnd med samma namn som den nyinrättade nämnden. Vad som förekom vid den gamla nämnden

har bara beaktats i den utsträckning det åberopats i ARN eller i den nya nämnden.

### **ANMÄLARENS KRAV OCH MOTPARTENS INSTÄLLNING**

NN begär att Mäklaren ska betala 88 750 kr till honom. Dessutom begär han ersättning för ombudskostnader med 60 000 kr.

Mäklaren motsätter sig kravet.

### **VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**

#### **NN**

Genom köpekontrakt den 3 februari 2016 förvärvade han fastigheten för 765 000 kr. Köpet förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat: "Enskilt vatten året om från djupborrad brunn. Kommunalt avlopp installerades 2015. Kommunalt Vatten och Avlopp är på gång via en vattenförening, beräknas vara klart 2017."

I köpekontraktet angavs bland annat att säljaren garanterade att fastighetens andel av kostnaderna för VA-anslutningsavgifter hade betalats om sådan ersättningsskyldighet hade inträtt. Köpekontraktet undertecknades av säljarens dotter med stöd av fullmakt. Hon hade även undertecknat frågelistan. Säljaren var 89 år och själv oförmögen att sälja fastigheten. Det kan ifrågasättas om fullmakten gav dottern rätt att lämna uppgifter rörande fastigheten.

Mäklaren påtalade flera gånger för honom att hon hade svårigheter att få säljaren och dottern att lämna information om fastigheten. Dotter hade upplyst Mäklaren om det kommunala avloppet som installerades via en vattenförening men Mäklaren kontrollerade inte om uppgifterna var riktiga och undersökte inte närmare fastighetens förhållanden till vattenföreningen. Hon skulle med hänsyn till omständigheterna ha kontaktat vattenföreningen och kontrollerat uppgifterna i stället för att blint förlita sig på dotterns uppenbarligen bristfälliga information om fastighetens egenskaper. Mäklaren lät även dottern svara på frågorna i frågelistan. Dottern kunde omöjligen ha tillräcklig kunskap om fastighetens egenskaper för att kunna lämna betryggande svar.

Efter köpet upptäckte han att vattenföreningen tagit ett lån om 450 000 kr för att bekosta medlemmarnas anslutning till kommunalt VA. Det är fråga om en eko-

nomisk förening. Föreningen bildades av de åtta fastighetsägare som omfattas av det avlopp som installerades i oktober 2015. Han är som fastighetsägare medlem i föreningen och därmed ansvarig för fastighetens andel av föreningens kostnader. Kommunen har aviserat honom att han kommer att faktureras 18 000 kr för anslutning till kommunalt avlopp.

Vattenföreningens lån löper på tio år och med rörlig ränta. Hans fastighets andel av lånet uppgick vid tillträdet till 50 625 kr. Vid en genomsnittlig ränta om fyra procent uppgår, till dess lånet är slutbetalat, den totala räntekostnaden för hans del till 10 125 kr. Hans totala skada kommer därmed att uppgå till (18 000 + 50 625 + 10 125) 78 750 kr. Han har lagt ned arbete till ett värde om 10 000 kr samt haft ombudskostnader om 60 000 kr. Skadan uppgår således till 148 750 kr.

Till styrkande av att säljarens dotter uppmanat Mäklaren att kontakta vattenföreningen åberopar han ett brev som han fått från dottern där hon bland annat skriver: "När vi lade ut huset till försäljning sa jag till Mäklaren på fastighetsmäklarbyrån att hon får ringa till YY på Tveta om vad som gällde i vattenföreningen. Man har ju mäklare för att dom ska hjälpa med allt för försäljningen som man inte klarar själv. Vad ska dom annars ha arvode för. Vet inte om hon gjorde det."

### **Mäklaren**

Säljaren var en äldre person som bott på fastigheten fram till flytt till äldreboende. Dottern hade bott tillsammans med säljaren på fastigheten de senaste åren. Hon hade ingen anledning att misstro deras uppgifter.

Vid försäljningsstart var fastigheten försedd med eget avlopp. Senare anslöts fastigheten till kommunalt avlopp via en vattenförening, vilket noterades i objektsbeskrivningen.

Säljaren uppgav att hon hade betalat allt som rörde anslutningen till det kommunala avloppet. Säljaren hade inte uppgivit att det skulle betalas en årlig avgift till föreningen avseende det lån som föreningen tagit upp.

### **NÄMNDENS BEDÖMNING**

Parterna är överens om att uppgiften att kostnaderna för VA-anslutningen var betalda har lämnats av säljaren.

En mäklare får inte okritiskt vidarebefordra säljarens uppgifter. Om det finns anledning att misstro uppgifterna måste mäklaren ta reda på fakta eller påtala att

uppgifterna kan vara osäkra eller felaktiga. Fråga är om Mäklaren, med hänsyn till omständigheterna vid förmedlingen, haft anledning att misstänka att uppgifterna om VA-anlutningen inte var fullständiga. Det förhållandet att uppgifterna lämnats via ombudet är i sig inte en omständighet som bör inge misstro. Dessutom har ombudet själv varit bosatt på fastigheten. I bedömningen ska dock vägas in dotterns uppgift i brevet till NN att hon uppmanat Mäklaren att kontakta vattenföreningen om vad som gällde i föreningen. Brevet är ett svar sedan tvist uppkommit om ansvaret för kostnaderna för anlutningen. Det går inte att bortse från att det i det läget kan ha funnits ett intresse från säljarens sida att förskjuta ansvaret mot Mäklaren. Uppgifterna i brevet kan inte ensamma tillmätas avgörande betydelse. Det har inte kommit fram något annat som talar för att säljaren under förmedlingsfasen uppmanat Mäklaren att kontakta vattenföreningen eller att hon av andra omständigheter haft anledning att göra det. Sammantaget finner nämnden att Mäklaren inte haft anledning att misstro uppgifterna från säljaren och dennas ombud när det gäller anlutningen. NNs krav på ersättning kan därför inte bifallas.

---

## INFORMATION

I beslutet har deltagit f.d. chefsjuristen Bertil Kallner, ordförande, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare.

Beslutet 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.