

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Malin Danielson

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 50 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 11 december 2016 förvärvade NN och YY den obebyggda fastigheten XX för en köpeskilling om 475 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I den av Mäklaren upprättade objektsbeskrivningen angavs bland annat att det fanns en borrhälsbrunn på fastigheten. Det har senare visat sig att uppgiften var felaktig; brunnen ligger på grannfastigheten.

Den 29 juli 2016 tecknades ett avtalsservitut mellan den aktuella fastigheten och grannfastigheten, där grannfastigheten gavs rätt att ta vatten från en brunn på NN och YY:s fastighet, en brunn som alltså inte fanns utan som i stället låg på grannfastigheten.

GRUNDER

NN och YY

De köpte en obebyggd tomt 11 december 2016 där det uttryckligen angavs att det skulle finnas en borrhälsbrunn på tomten. Det angavs också att grannfastigheten hade servitut på att ta ledning över tomten för att kunna ta vatten från brunnen.

Det visade sig att brunnen låg på grannens fastighet istället. De har alltså ingen brunn och grannen har en egen brunn. Grannen har dessutom ett servitut på att ta vatten från deras brunn – som alltså inte finns.

Mäklaren visade vid försäljning en karta utan brunnen utritad, men har muntligt och i skriftlig beskrivning informerat om att det finns en brunn.

Det kan också tilläggas att när man åker ut och tittar på tomten så förefaller det som om brunnen ligger på deras tomt, men gränsen går väldigt snett från vägen vilket gör att brunnen befinner sig på grannens tomt.

Mäklaren har medgett att han gjort fel och har i drygt fyra månader sökt lösa detta genom att ägaren till granntomten, som nyligen köpt tomten av samma mäklarföretag, sagt sig vara villig att låta upprätta servitut på hans brunn. Detta har ännu inte skett.

Det eventuella servitut som Mäklaren försöker få av grannen kommer att se anorlunda ut än det ursprungliga servitutet och grannen har bland annat gjort väldigt tydligt att han inte tillåter ett servitut att sätta upp en handpump och att de ska ha rätt att gå över hans tomt för att hämta vatten ur brunnen. Någon handpump kan de alltså inte sätta upp. Detta betyder att även om Mäklaren lyckas lösa frågan med att de får något slags servitut på grannens brunn, måste de dra elledning (ca 40 meter), skaffa elabonnemang, skaffa en elpump, och dra en vattenledning (ca 10 meter) för att kunna ha en vattenkran vid gränsen på sin tomt. Detta blir dyrt och krångligt vilket gör att det blir billigare att borra egen brunn för att kunna få en handpump.

Att beställa kartor över fastigheten borde väl vara rutin för en mäklare, tar någon minut på en dator för en som vet vart man ska skriva. Att ta fram uppgifter ur fastighetsregistret borde vara en självklarhet. Att en mäklare tar fram grundläggande information om det objekt han säljer känns som att man som köpare tar för givet. Det har visat sig att Mäklaren inte har varit och tittat på tomten och han visste inte var brunnen låg. Borde han då inte åtminstone tittat på tomtkartan?

Kostnaden för att borra en brunn, och därmed deras skada, uppgår till 50 000 kr.

Mäklaren

Anspråket mot honom grundas på att det felaktigt informerats om att en brunn fanns på fastigheten.

I aktuellt fall hade säljaren uppgett att en borrard brunn fanns på fastigheten. Säljaren har även godkänt innehållet i objektsbeskrivningen. Någon skyldighet för honom kontrollera uppgiften om brunnen fanns inte. Brunnens placering har heller inte framgått av den kartbild som erhöles från det datasystem han har tillgång till. Han har inte haft anledning att misstänka att brunnen i själva verket var placerad på grannfastigheten.

Det som står i köpekontraktet angående "se beskrivning" hänvisar inte till objektsbeskrivningen. Den meningen är direkt formulerad från fastighetsutdraget. Beskrivningen i det här fallet är således servitutets beskrivning i bilagan till köpekontraktet.

Anledningen till att det i objektsbeskrivningen står att det inte finns ett servitut beror på att objektsbeskrivningen upprättades innan servitutets skrevs den 29 juli 2016. Han medger att detta är något han borde ha ändrat. Uppgiften om servitutet har dock med tydlighet presenterats till köparna. Servitutet är även en bilaga till objektsbeskrivningen som köparna fick ta del av.

NN och YY besökte själva tomten någon eller några dagar innan kontraktsskrivning. Trots detta återkom de till honom först någon eller några dagar efter kontraktsskrivningen och berättade att de upptäckt att brunnen var förlagd på granntomten.

NN och YY har genmält:

Servitutet på den påstådda brunnen är inte problemet. Det servitutet är, som de förstått det, utan betydelse eftersom det inte finns någon brunn.

Före köpet tittade de på tomten för att se hur marken såg ut, men hade ingen anledning att ifrågasätta mäklarens uppgifter om brunn. Brunnen ligger nära tomtgränsen. Står man på vägen vid tomtpinnen och tittar rakt in, ser brunnen ut att ligga på deras tomt. Men gränsen visar sig gå snett in, på ett sätt som inte riktigt framgår av den ritning de fått av mäklaren, och brunnen ligger i själva verket på grannens tomt. Hade de gått med kompass och GPS hade de förmodligen upptäckt att brunnen låg fel, men de trodde verkligen att mäklaren hade reda på dessa basfakta och det var inte för att kontrollera brunnens läge som de tittade på tomten.

Efter köpet begärde de ut handlingar från fastighetsregistret och fick två dokument, bland annat en karta där både deras tomt och grannens tomt fanns med. Där såg de att brunnen låg på grannens tomt.

Vid kontraktsskrivningen hade de alltså inte information om att brunnen ligger på grannens tomt, utan litade på mäklarens information.

Mäklaren har inte upplyst dem om att han enbart gått på säljarens uppgifter och inte kontrollerat med fastighetsregistret. En mäklare torde vara skyldig att kontrollera att uppgifter från säljaren stämmer, åtminstone grundläggande uppgifter som lätt kan kontrolleras i fastighetsregistret. Mäklaren har enbart tagit information från säljaren ZZ 84 år, bibliotekarie, som inte kan antas ha professionell kompetens om fastighetsrätt etc.

Mäklaren har inte heller upplyst dem om att de skulle ha någon undersökningsplikt, exempelvis att ta reda på grundläggande uppgifter ur fastighetsregistret.

Om man köper genom mäklare, som har detta som yrke och tar betalt för sina tjänster, så utgår man ifrån att mäklaren ger korrekt information och har kontrollerat med fastighetsregistret att den grundläggande informationen stämmer, dvs ägare, tomtstorlek, brunn, bebyggelse. Det tar två minuter att skicka ett mejl till fastighetsregistret och begära denna information.

De tycker att det för köparens trygghet borde framgå om mäklaren inte kontrollerar någonting. Varför inte en text som säger: "Uppgifter om objektet kommer från säljaren och mäklaren har inte kontrollerat dessa, det är upp till köparen att kontrollera, t.ex. i fastighetsregistret. Mäklaren har enbart kontrollerat ägare till fastigheten". Då vet man som köpare att man har eget ansvar att kontrollera uppgifternas korrekthet. När detta inte framgår tydligt, invaggas man i en falsk känsla av trygghet i föreställningen att ärendet är professionellt hanterat och

man är därmed mera utsatt än om ingen mäklare hade varit inblandad. Vid köp utan förmedling via mäklare hade man givetvis själv kontrollerat alla basfakta mycket noga.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontrakt, texten till objektsbeskrivningen och olika fastighetskartor.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadeståndsskyldighet

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.

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 insett 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.

Bedömningen i detta fall

Det är utrett att det lämnades en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen på det sätt som NN och YY har angett.

Mäklaren har oemotsagd uppgett att den felaktiga uppgiften kom från säljaren och att säljaren godkände innehållet i objektsbeskrivningen.

Frågan uppkommer nu om Mäklaren borde ha insett att säljarens uppgift om brunnen var felaktig. Eller annorlunda uttryckt: om han har varit oaktsam.

Genom de ingivna fastighetskartorna är det utrett att felet hade kunnat upptäckas om Mäklaren hade införskaffat en fastighetskarta. En mäklare anses emellertid i normalfallet inte ha en sådan skyldighet. Enligt nämndens mening har det inte heller framkommit att det i detta fall fanns särskilda skäl som medförde att Mäklaren borde ha införskaffat en fastighetskarta, och inte heller att han av något skäl borde ha ifrågasatt säljarens uppgift om brunnen. Vad NN och YY anfört i denna del föranleder ingen annan bedömning.

Nämnden delar i och för sig NN och YY:s uppfattning att det är lämpligt att mäklaren i objektsbeskrivningen anger att flertalet uppgifter i beskrivningen härrör från säljaren och att mäklaren normalt inte har någon skyldighet att kontrollera dem. Någon skyldighet att ange detta finns dock inte. Nämnden tillägger att säljarens ansvar för att uppgifterna i objektsbeskrivningen är riktiga normalt utgör ett tillräckligt skydd för köparen; denne kan ju vända sig till säljaren med sitt ersättningsanspråk.

Sammanfattningsvis är det inte visat att Mäklaren varit oaktsam, och NN och YY:s krav kan därför inte bifallas.

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, 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.