

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen Malin Danielson

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 100 000 kr till NN.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 131 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Genom köpekontrakt den 13 maj 2016 förvärvade NN en lägenhet i Brf XX för 2 430 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande. Under rubriken "Badrum" angavs "[i]ntill hallen hittar vi badrummet där det gjordes ett stambyte under 2006 med smakfulla och fräscha val." Under rubriken "Renoveringsbeskrivning" angavs

bland annat följande. "Föreningen har med fonderade medel utfört omfattande reparationer de senaste åren. [...], spolning av avloppsstammar, [...]" och "[s]amtliga av föreningens badrum renoverades år 2005-2006." Objektsbeskrivningen var undertecknad av säljaren.

## GRUNDER

### NN

I både den objektbeskrivning som fanns på visningen samt i den objektbeskrivning som undertecknades vid kontraktsskrivningen, står det under rubriken badrum att stambyte är utfört 2006. I den generella delen om vad som har hänt de sista åren står det att stammar spolats. Det står även att samtliga badrum renoverades 2006.

I mejl till Mäklaren samma dag som kontrakt skulle skrivas ställde hennes pappa frågan om det fanns någon frågelista och om säljaren kände till några problem, fel eller brister som hon som köpare borde känna till om lägenheten. På den frågan fick de följande svar från Mäklaren via mejl: "Jag har tyvärr inte fått det för att målning och alla golv är precis lagda samt att köket gjordes nu 2016. Badrummet gjordes vid stamrenoveringen. Så allt ska vara som det ska. Dock är säljaren väldigt petig och sa att blandaren i köket tycker han inte motsvarade hans förväntningar så han har köpt en ny/snyggare och bättre och om NN vill installeras den på måndag. Men inget fel på nuvarande blandare. Han sa även att han har köpt kyl/frys för ca 2 år sedan och att de kan låta lite men funkar fint. Annars inget annat han vet om."

Av den informationen som hon fick kunde man inte ana, gissa eller dra slutsatsen att stammarna inte var bytta 2006. Det står ingenstans "att stammar inte är bytta" eller om ett kommande stambyte 2022. Genom att utelämna information i objektbeskrivning blir objektet felaktigt beskrivet och utmålas som bättre än det verkligheten är.

Mäklarens försäkringsbolag har hänvisat till fliken med föreningsinformation och säger att det står "rätt uppgifter där". Det står i generella termer att stammarna är spolade. Detta är en återkommande underhållsåtgärd. Det sker oavsett om stammar är bytta eller inte, för att få bort fett och avlagringar och undvika stopp i rörsystemen.

Efter råd tittade hon bara på lägenheter där stambyte var utfört. Hon var varnad för att ett stambyte är mycket skitigt och att det inte går att bo i lägenheten under

den perioden. Att köpa en lägenhet som inte var stambytt var inte aktuellt över huvud taget.

Efter ett utskick från föreningen där det angavs att stambyte skulle ske 2022, har hon fått information om att föreningen har avsatt 26 miljoner kr till stambyte (ca 123 000 kr/enhet). Om de avsatta medlen räcker, vet man inte i dagsläget. Det finns ingenting avsatt för nya badrum i lägenheterna vid kommande stamrenovering i budgeten. Den kostnaden får föreningen låna upp eller får lägenhetsinnehavarna stå för den själva. Det är mycket pengar som helt plötsligt försvinner i föreningens ekonomi för en åtgärd som redan skulle vara utförd.

Ett stambyte innebär, förutom en betydande olägenhet med damm och kostnader för tillfällig utflyttning under arbetet, att hon inte kan nyttja värdet av badrumsrenoveringen från 2006. Hade stambyte skett i enlighet med objektsbeskrivningen, det vill säga år 2006, skulle ca 70 procent av livslängden (50 år) återstå år 2022, således ett värde på 86 000 kr.

För badrumsrenoveringen finns inget avsatt. En badrumsrenovering beräknas kosta cirka 90 000 kr. Tätskikt i badrum bedöms ha en livslängd på cirka 30 år. Hade stambyte skett år 2006, skulle cirka halva livslängden på badrumsrenoveringen ha återstått år 2022, således ett värde på 45 000 kr.

Genom den felaktiga uppgiften i objektsbeskrivningen drabbas hon av skada om 86 000 kr för stambyte (70 procent av 123 000 kr) och 45 000 kr för badrumsrenovering (50 procent av 90 000 kr). Skadan har orsakats genom den felaktigt lämnade uppgiften om att stambyte var utfört 2006. Hon begär därför skadestånd med 131 000 kr.

### **Mäklaren**

NN har framfört att det förekommer en felaktig uppgift om stambyte i objektsbeskrivningen. Det är endast till en del en korrekt iakttagelse. Det stämmer att det i den inledande texten i objektsbeskrivningen förekommer uppgift om att badrummet är stambytt och renoverat. Under avsnittet föreningsinformation står dock rätt uppgifter, att badrummet var renoverat och stammarna spolade men inte bytta. Att det förekommer dubbla budskap i objektsbeskrivningen är naturligtvis olyckligt men borde, om stambytet var avgörande för köpet, göra en köpare ifrågasättande inför uppgifterna. Att man genomför ett köp trots motstridiga uppgifter i objektsbeskrivningen avseende stambyte tyder på att det inte var stambytet, utan att badrummet var renoverat, som var avgörande för köpet. Denna uppgift är i alla delar korrekt.

Angående hennes påstådda oaktsamhet vill hon göra nämnden uppmärksam på att den felaktiga uppgiften om stambytet ursprungligen kommer från säljaren. Hon hade inte skäl att ifrågasätta uppgiftens riktighet och har därför i inledningen av texten i objektsbeskrivningen angivit uppgiften samt, efter att åter kontaktat säljaren i anledning av mejlet från NN:s pappa, förmedlat uppgiften i svaret.

Utöver ovan bör följande nämnas avseende den påstådda skadan. Lägenheten är värderad och prissatt utifrån uppgiften att stambyte inte är genomfört. NN har således inte fått betala mer än vad marknaden anser är rimligt för objektet.

Bostadsrätten är belägen i ett attraktivt område med mycket god prisutveckling och skulle med all sannolikhet inte ha betingat ett lägre värde om de rätta förhållandena var kända på marknaden. Den aktuella bostadsrätten är 1,5 rok om 42 kvm. Köpekontraktet undertecknades 2016-05-13 och köpeskillingen uppgick till 2 430 000 kr med ett kvadratmeterpris om 57 857 kr. Enligt prisstatistik från Booli har bostadsrätter i samma bostadsrättsförening med adress X-gatan 18A-18C på 1-2 rok om 41-42 kvm försålts med kvadratmeterpriser mellan 59 878 kr och 76 190 kr under perioden februari 2015 – september 2017 enligt nedan.

- X-gatan 18C såld 2015-02-10 – 2 rok 41 kvm för 2 455 000 kr – 59 878 kr/kvm
- X-gatan 18A såld 2015-03-12 – 1,5 rok 42 kvm för 2 600 000 kr – 59 524 kr/kvm
- X-gatan 18C såld 2015-07-31 – 2 rok 42 kvm för 3 200 000 kr – 76 190 kr/kvm
- X-gatan 18B såld 2016-10-14 – 1 rok 41 kvm för 3 000 000 kr – 73 171 kr/kvm
- X-gatan 18A såld 2017-09-13 – 1,5 rok 42 kvm för 3 125 000 kr – 74 405 kr/kvm

Bostadsrätter av samma storlek och i samma bostadsrättsförening har således överlåtits till ett högre kvadratmeterpris både i tiden före och efter det aktuella köpet. Det gör att det får anses stå klart att NN inte har fått betala ett högre pris för bostadsrätten än vad den skulle ha betingat på en marknad där uppgiften om ej genomfört stambyte var känd. Någon bevisning från NN:s sida som styrker det omvända har heller inte framlagts i denna del.

NN har till dags dato inte heller drabbats av någon skada enligt sin egen skadeberäkning. Detta med anledning av att företrädare för bostadsrättsföreningen själv uppger att ett stambyte kan vara aktuellt först år 2022. Det är således inte säkert varken när i tid ett byte kan bli aktuellt eller vilken åtgärd som kommer att vidtas. Även andra åtgärder än ett traditionellt stambyte, exempelvis relining, kan bli ak-

tuellt vilket inte skulle leda till särskilt stor påverkan för den boende. Varken kostnadsmissigt eller olägenhet i övrigt. Det är också högst osäkert huruvida NN bor kvar i bostadsrätten när någon typ av åtgärd blir aktuell. Någon presumtiv skadeberäkning låter sig därför inte göras i aktuellt fall. Vid sådana förhållanden skulle NN mest sannolikt bli överkompenserad.

Vad gäller det framräknade skadebeloppet, som inte vitsordas i någon del, bör det även påpekas att NN inte har rätt till skadestånd för kostnaden för stambytet eftersom föreningen avsatt medel för denna del. NN uppger att "det är mycket pengar som helt plötsligt försvinner ur en förenings ekonomi för en åtgärd som redan skulle vara utförd". Om åtgärden redan var utförd hade ju dock inte medlen heller funnits där, varför detta resonemang inte håller till styrkande av skadans storlek.

#### **NN har genmält:**

Av objektbeskrivning för lägenheten framgår klart och tydligt uppgiften "[...] badrummet där det gjordes stambyte 2006 [...]". Under punkten renoveringsbeskrivning i informationsbladet över föreningen anges vidare att det skett "spolning av avloppsstammar", vilket är underhållsåtgärd som syftar till få bort avlagringar i stammarna och som ska göras med några års mellanrum, det vill säga även om stambytet hade skett 2006. Att uppgiften om stambytet inte upprepas under punkten renoveringsbeskrivning innebär inte någon utökad undersökningsplikt enligt köplagen.

Vad därefter gäller påståendet att den felaktiga uppgiften om stambyte kommer från säljaren, framgår av det följande att det är en ren efterhandskonstruktion och som inte fredar Mäklaren från ansvar:

1. I kontakt med säljaren den 17 januari 2017 framkom det att han inte visste om lägenheten var stambytt eller inte.
2. Vid första reklamationskontakten den 27 januari 2017 var Mäklaren inte medveten om att felaktiga uppgifter om stambyte har förekommit. Mäklaren var då inte medveten om att texten "intill hallen hittar vi badrummet där det gjordes ett stambyte 2006" står med i objektbeskrivningen och att hon på kontraktsdagen fick verifierat att det var stambytt genom texten "Badrummet gjordes vid stamrenoveringen" i mejl till hennes pappa.
3. Säljaren skrev den 27 oktober 2017 att det inte stämmer att informationen om stambyte kommer ifrån honom.

Angående skadan: Hon önskade köpa en lägenhet som var stamrenoverad, det var utgångspunkten på de lägenheter hon tittade på. Vid beslutstillfället stod hon i en valsituation mellan två lägenheter som var stambytta. Hon tittade på båda. De låg tursamt lite olika i tid så hon skulle förhoppningsvis få två tillfällen att kunna köpa.

X-gatan 18C var först i tidsordning och hennes bud var baserade på uppgiften att stambyte var utfört 2006. Hon hade inte gått in i affären på aktuella villkor med vetskap om ett kommande stambyte som därtill innebär kostnader för en ny badrumsrenovering så nära i tiden. Hon hade åtminstone dragit av 150 000 kr med vetskap om de rätta förhållandena enbart för badrumsrenoveringen.

Mäklaren har uppgett att "lägenheten är värderad och prissatt utifrån uppgiften att stambyte inte är genomfört". Lägenheten hon köpte lanserades som stambytt, kök- och badrumsrenoverad. Har hon då inte betalat ett marknadsmässigt pris för en stamrenoverad lägenhet när hon köpte den? Detta måste väl vara den bästa värdemätaren? Det var ingen som bjöd högre så hon utgår ifrån att andra intressenter gjorde en liknande bedömning. Hon har inte sett eller fått någon budlista så hon har därmed inte kunnat gå tillbaka till andra budgivare och följa upp var de var villiga att ge.

Angående den prisstatistik som Mäklaren gett in: Hon hade tillgång till aktuell försäljningsstatistik i föreningen vid försäljningstidpunkten och hon tog ett beslut vid köptillfället med då kända parametrar. Vad som har som har hänt på marknaden efter köpet är irrelevant då det inte hade kunnat påverka hennes köp – marknaden hade ju även kunna svänga om och bli negativ.

Priserna på lägenheter skiljer sig åt på var i huset de ligger, antal rum, på vilken våning, om de är ljusa eller mörka, vilket på väderstreck, om de ligger mot gården, etc. och marknaden styr. De tvåor som Mäklaren redovisat ligger i söderläge och har ett separat sovrum. Skicket på de sålda lägenheterna vet hon inget om. I hennes lägenhet är kökslayouten ändrad. Den tog bort möjligheten till att ha en riktig matplats i köket vid fönstret.

Lägenheten som hon köpte ligger i norrläge in mot gården och på våning 2. I den statistik som hon hade tillgång till från Värderingsdata redovisar man en lägenhet som ligger alldeles under hennes på 18 C (på våning 1) och som såldes för 2 120 000 kr den 3 mars 2015. Den är inte med i Mäklarens statistik. Det finns ytterligare två lägenheter i föreningen som sålts till lägre pris än hennes som inte redovisas i Mäklarens lista över försäljningar.

Y-gatan 33 såldes den 13 februari 2015, 1 rok 42 kvm för 2 350 000 kr eller 55 952 kr/kvm. Y-gatan 33 såldes den 10 juni 2015 – 2 rok 42 kvm för 2 320 000 kr eller 55 238 kr/kvm. Bostadsrätter av samma storlek och i samma bostadsrättsförening har således även överlåtit till ett lägre kvadratmeterpris i anslutning till det aktuella köpet.

Angående diskussionen stambyte vs. relining är det stor skillnad på dessa åtgärder. Både i omfattning av arbete, kostnader, men även livslängd. Relining kan heller inte användas överallt på grund av ledningars dimensioner och dragningar. I hennes lägenhet går stammarna från trapphuset via badrum och sedan till kök.

I föreningen finns fonderade medel. Av de fonderade medlen för underhåll ska då 26 miljoner kr enligt uppgift vara avsatta att användas till stambyte. Om stambytet var utfört som sagts 2006 hade de fonderade medlen 2016 kunnat användas till fönsterbyte i stället. Det ska också göras i föreningen.

Det står klart i ett utskick från föreningen att "badrummen måste rivas vid stambyte". Föreningen informerade att det inte fanns något fonderat för badrumsrenovering – det innebär att hon får stå för badrumsrenovering direkt eller indirekt genom avgiftshöjningar. Detta är inget hon förväntat sig eller räknat med.

Cirka 123 000 kr/enhet (lägenhet/lokal) är avsatt för stambyte. Hade stambyte skett i enlighet med objektsbeskrivningen, det vill säga 2006, skulle cirka 70 procent av livslängden (50 år) återstå 2022, således till ett värde om 86 000 kr.

En badrumsrenovering beräknas kosta cirka 90 000 kr. Tätskikt i badrum bedöms ha en livslängd på cirka 30 år. Hade stambyte skett 2006 skulle cirka halva livslängden på badrumsrenoveringen ha återstått 2022, således ett värde om 45 000 kr.

Hon drabbas sammanfattningsvis klart ekonomiskt av den felaktiga uppgiften i objektsbeskrivningen. Skadan för inte utfört stambyte – 86 000 kr (70 procent av 123 000 kr) och för en ny badrumsrenovering – 45 000 kr (50 procent av 90 000 kr). Totalt 131 000 kr.

Hon har försökt enligt ovan att komma fram till ett värde som motsvarar skadan genom den felaktiga uppgiften som hon fått om stambyte var utfört 2006.

Ingen av de redovisade kostnaderna är i överkant. För att säkerställa kostnaden för att renovera hennes badrum tog hon in en offert. Offerten visar snarare att hon har underskattat kostnaden för en badrumsrenovering. Kostnaden för stambyte kommer från föreningen.

**Mäklaren har genmält:**

Vid utformandet av den inledande texten i objektsbeskrivningen hade hon hjälp av en assisterande mäklare. Av den information som framgick under föreningsinformation – att samtliga badrum renoverades år 2005-2006 – utgick den assisterande mäklaren från att stambyte var genomfört. Det är således en korrekt uppgift som anförts av NN att den uttryckliga uppgiften om stambyte inte ursprungligen härrörde från säljaren. Säljaren hade dock godkänt objektsbeskrivningen med dess innehåll om att stambyte var genomfört. Hon hade med anledning av säljarens godkännande inte anledning att misstänka att uppgiften var felaktig. Hon har inte agerat oaktsamt.

**UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen och ett mejl från Mäklaren till NN:s far MS den 13 maj 2016. I mejlet angavs bland annat följande. ”Badrummet gjordes vid stamreoveringen.”

**NÄMNDENS BEDÖMNING***Allmänt om skadestånd*

För skadeståndsskyldighet 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.

*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; säljaren blir ändå ansvarig. 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. Omständigheterna i det enskilda fallet kan dock medföra att ansvaret ändå bör falla på mäklaren.

*Har det lämnats en felaktig uppgift om stambyte?*

Nämnden delar inte Mäklarens uppfattning att uppgifterna i objektsbeskrivningen var tvetydiga och motstridiga. Enligt nämndens mening framgår det klart av beskrivningen att stammarna i badrummet var bytta. Att det på ett annat ställe i objektbeskrivningen angavs att stammarna var spolade under de senaste åren innebär ingen motsägelse eller ens någon tvetydighet. Att NN med fog kunde utgå från att stammarna var bytta vinner dessutom ytterligare stöd genom det mejl från Mäklaren till NNS far som refererats ovan.

Sammanfattningsvis har det alltså lämnats en felaktig uppgift om att badrumsstammarna var bytta.

*Har Mäklaren agerat oaktsamt?*

Nämnden konstaterar inledningsvis att Mäklaren ansvarar för eventuell oaktsamhet från den assisterande mäklarens sida.

Mäklaren har uppgett att den assisterande mäklaren, från det faktum att badrummen var renoverade, drog slutsatsen att de även var stambytta. Även om badrumsrenovering och stambyte i och för sig ofta sker samtidigt, fanns det ingen grund för att dra en sådan slutsats. Utgångspunkten blir därmed att Mäklaren agerade oaktsamt.

Mäklaren har gjort gällande att hon ändå inte varit oaktsam eftersom säljaren godkände uppgiften om stambyte. Det är i och för sig riktigt att en mäklare ofta kan anses ha agerat aktsamt om denne låter säljaren läsa igenom objektsbeskrivningen

och godkänna innehållet. Men det gäller, enligt nämndens mening, endast för sådana förhållanden som säljaren kan förväntas ha kännedom om. I detta fall var det fråga om ett stambyte som skulle ha skett för cirka tio år sedan, vid en tidpunkt då säljaren kanske inte ens innehade lägenheten. Det rörde sig också om en uppgift av teknisk karaktär som kanske inte ens en säljare som innehade lägenheten vid den aktuella tidpunkten kunde förväntas känna till. Vidare noterar nämnden att det hade varit enkelt för Mäklaren att ta reda på fakta genom att fråga föreningen om saken. Vid sådant förhållande kan hon inte freda sig med att säljaren godkände uppgiften. Hon agerade oaktsamt.

### *Skada*

Skadan får beräknas med ledning av 38 § köplagen, det vill säga efter hur marknaden hade värderat lägenheten om den hade känt till att stambyte inte var genomfört.

Mäklarens påpekande att pengarna för stambyte fanns kvar i föreningen eftersom något stambyte aldrig hade skett är i och för sig riktigt, men saknar relevans. NN hade ju fog för att tro att ett stambyte hade skett och att kostnaderna för detta redan var betalda och avspeglade i föreningens ekonomi.

NN har ingående redogjort för hur hon har beräknat skadan. Nämnden har två invändningar mot hennes resonemang. Dels torde ett badrums livslängd vara något kortare än de 30 år som NN uppgett, dels fungerar inte marknaden så alltigenom rationellt som hennes beräkningar förutsätter.

Vid en skönsässig bedömning anser nämnden att den felaktiga uppgiften kan ha påverkat marknadsvärdet med omkring 100 000 kr. Detta belopp bör Mäklaren betala i skadestånd.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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. Omprövning av beslutet kan endast ske under de förutsättningar som anges i 17 § i nämndens stadgar. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan väcka talan i allmän domstol.