

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Mats Sjöquist

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 77 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 11 augusti 2016 förvärvade NN fastigheten XX för 1 600 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande. "Lösvirkesbyggt hus 2006" samt "Byggnadsår: 2006".

GRUNDER

NN

I objektsbeskrivningen framgick att huset var nybyggt 2006. Vid närmare granskning visade det sig att en mindre, gammal stuga på cirka tolv kvm hade stått på tomten och på den stugan har man byggt på så att huset till slut blev 70 kvm. Han anser att det är falsk marknadsföring att skriva att huset var nybyggt 2006.

Grunden för yrkandet är att Mäklaren hade skrivit i objektsbeskrivningen att fastigheten var nybyggd 2006, vilket inte stämmer, och att det är en vattenskada i duschen på toaletten som säljaren inte upplyste om. Efter köpet framkom även att huset var behäftat med ett flertal allvarliga byggfel. Grunden på huset hade otillräckligt antal grundpelare. Isolering i golv är tillräcklig, vilket visar sig på vintern då temperaturen på golven endast är tre till sex grader.

Han har lidit en skada om 77 000 kr eftersom huset inte är nybyggt 2006 samt på grund av de angivna byggfelen.

Mäklaren

Han har inte agerat oaktsamt eller i strid mot god mäklarsed då han förmedlade fastigheten.

Inför uppdraget fick han information om fastigheten av säljaren stämde sedan av uppgifterna med de offentliga uppgifterna i fastighetsregistret. Av såväl säljaren som fastighetsregistret framkom att fastigheten var byggd 2006. Denna uppgift framgick även av den frågelista som säljaren lät underteckna inför köpet och som också överlämnades av honom.

Uppgiften om byggnadsåret har lämnats på ett trovärdigt sätt av säljaren och har vunnit stöd av uppgifterna i fastighetsregistret. Uppgiften har således inte varit av den karaktären att den lämnats på ett osäkert sätt utan tvärtom. Att uppgiften inte var korrekt har inte heller framkommit vid besök på fastigheten.

Inför köpet så har NN både muntligen och skriftligen informerats om gällande undersökningsplikt för köpare av fast egendom. Han har inte känt till de fel som klaganden gör gällande. Såvitt känt har NN anlitat advokat för att kräva ersättning från säljaren.

Då han inte haft någon som helst kännedom eller misstanke om påstådda fel på fastigheten vid förmedlingen kan han inte heller i detta avseende ha något som helst ansvar för felet i fråga.

Det är inte heller visat att han orsakat någon ekonomisk skada.

NN har genmält:

Han hänvisar till ingivna bilder som visar att huset inte är nybyggt 2006. Bilderna visar dels upp på kallvinden det yttertak som fanns på den stugan som fanns på tomten före 2006. Detta är ett lutande platt plåttak som man senare har lagt isolering ovanpå då man byggt in det under det nya yttertaket. De sista två bilderna visar samma f.d. yttertak från insidan i den stuga som fanns före 2006. Det som syns tydligt är att det är ett lutande yttertak som lutar cirka 30 grader.

Vidare vill han även påminna om de övriga byggfel som huset är behäftat med. Han har fått isolera om hela husgrunden med cellplastskivor för att golven var så kalla. Han har även varit tvungen att sätta in 15 extra grundpelare under huset eftersom golven skakade och var instabila. Vidare finns även ett besiktningsprotokoll på den vattenskada som finns i duschen.

Mäklaren har genmält:

Han har inte för egen del utfört någon som helst fysisk besiktning av fastigheten ifråga. Detta då något sådant åtagande inte föreligger enligt fastighetsmäklarlagens bestämmelser.

Han har inför förmedlingen fått del av information om fastigheten via säljaren och de uppgifter som funnit tillgängliga i fastighetsregistret. Då dessa uppgifter inte framställt som felaktiga eller ens misstanke därom så har han redovisat uppgifterna ifråga i den objektsbeskrivning han upprättat. Om uppgifterna är felaktiga så bör säljaren vara den part som har ansvaret för eventuella fel och brister, då det är säljaren som lämnat uppgifterna och även vid förfrågan från honom godkänt utformningen av objektsbeskrivningen.

De fel som NN gör gällande kan svårligen anses vara dolda fel enligt jordabalken och det är NN själv som utfört besiktningen av fastigheten istället för en verksam besiktningsman, vilket kanske förklarar de fel som denne gör gällande idag.

Värt att notera är att parterna i köpekontraktet har kommit överens om ett lägre nedsatt pris i förhållande till lämnat bud mot bakgrund av de fel som NN noterade vid sin besiktning.

NN har genmält:

Mäklaren har enbart hämtat information från änkan som ägde huset. Hon sa sig inte veta något om husbygget då hennes framlidne make hade skött husbygget själv. Grannarna säger att det aldrig varit någon professionell byggfirma inblandad i husbygget utan ägaren själv har byggt på en mindre gammal stuga på tomten. De har också uppgett att husbygget inte är fackmannamässigt utfört.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, fotografier och ett besiktningsprotokoll över en vattenskada.

NÄMNDENS BEDÖMNING*Allmänt om skadeståndsskyldighet*

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. Annorlunda uttryckt skulle skadan inte ha uppkommit om mäklaren hade agerat aktsamt.

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. Mäklaren får dock inte okritiskt vidarebefordra säljarens uppgifter. Om omständigheterna ger anledning till det måste mäklaren kontrollera uppgiften, alternativt flagga för att den kan vara felaktig.

Allmänt om mäklarens upplysningsskyldighet

En mäklare är skyldig att upplysa om sådana förhållanden som han känner till eller har särskild anledning att misstänka, om förhållandet kan antas ha betydelse för en köpare. Fel i fastigheten är mäklaren alltid skyldig att informera om, under förutsättning att han kände till eller hade anledning att misstänka felet.

Bedömningen i detta fall

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren bland annat ange byggnadens byggnadsår i objektsbeskrivningen. Om mäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet anger fel byggnadsår kan det medföra skadeståndsskyldighet, se exempelvis Hovrättens för Västra Sverige dom i mål T 3102-06.

NN har uppgett att delar av byggnaden var betydligt äldre än 2006. Mäklaren har inte invänt mot NNs uppgifter, varför de ska ligga till grund för bedömningen. Med andra ord är det visat att uppgiften i objektsbeskrivningen var felaktig.

Mäklaren har oemotsagd uppgett att säljaren uppgav att byggnadsåret var 2006 och att den uppgiften även fanns angiven i fastighetsregistret. Det har inte framkommit att det fanns några omständigheter som medförde att Mäklaren borde ha ifrågasatt uppgiften. Vad NN anfört i denna del föranleder inte någon annan bedömning.

Det har inte heller framkommit, eller ens påståtts, att Mäklaren kände till eller hade anledning att misstänka de fel i fastigheten som NN gjort gällande.

Sammanfattningsvis är det inte visat att Mäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet lämnade felaktiga uppgifter om byggnadsåret, och inte heller att han uppsåtligen eller av oaktsamhet skulle ha underlåtit att informera om fel i fastigheten. NN:s krav kan därför inte bifallas.

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.