

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen Magnus Sallnäs

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 100 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

NN har förvärvat en bostadsrätt som förmedlades av Mäklaren. I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande. "föreningen renoverade badrummen under 1994-1995 i samband med stambyte." Det visade sig senare att något stambyte inte hade skett.

GRUNDER

NN

Sommaren 2016 köpte hon den aktuella lägenheten. I annonsen stod det klart och tydligt att stambyte var gjort år 1994-1995 i samband med renovering av badrum. Under ett möte vintern 2016 med bostadsrättsföreningen fick hon reda på att stambyte inte var gjort, föreningen planerar att utföra stambyte år 2019-2020. Mäklaren hade alltså uppgett felaktig information i annonsen.

Inför köpet av lägenheten rådfrågade hon sina föräldrar vad som var viktigt att tänka på inför köp av en bostadsrätt. Bland annat rådde de henne att ta reda på om stambyte var gjort eller inte. De gick också med på att hjälpa henne ekonomiskt för att köpa lägenheten. Kravet från deras sida var att stambyte skulle vara utfört.

Nu när hon har fått reda på att bostadsrättsföreningen planerar att utföra stambyte, inom några år, har hon stora skuld känslor gentemot sina föräldrar eftersom att hon inte har uppfyllt deras krav. Hade hon vetat om att stambyte inte var gjort hade hon troligtvis inte köpt lägenheten.

Hon känner oro inför framtiden. Skulle det ske någon förändring i hennes liv, och hon vill sälja lägenheten innan stambytet är gjort, är hon orolig för att försäljningspriset kan komma att påverkas negativt. Hon är också orolig över att det kan vara svårt att sälja en lägenhet om det är dags för stambyte efter en kort tid. Den risken var hon inte medveten om vid köpet av denna lägenhet eftersom det stod tydligt i annonsen att stambyte nyligen var gjort. Mäklaren tycker helt enkelt att hon ska acceptera att hon fått felaktig information och att hon helt enkelt får ta denna risk.

Dessutom funderar hon över hur de andra budgivarna hade budat om de visste om att stambyte var planerat inom de närmsta åren. Hade de ökat sina bud lika högt som de gjorde? Hon köpte lägenheten för 925 000 kr, utgångspriset var 750 000 kr, alltså en höjning med 175 000 kr. Hade hon fått lägenheten för ett lägre pris om Mäklaren hade gett rätt information i annonsen?

I det svar hon fick från Mäklarens mäklarfirmor skrev de att de varit i kontakt med föreningen och att föreningen uppgett att det kan bli aktuellt med "relining" istället för stambyte. De uppgav även att hyrorna inte nödvändigtvis kommer att höjas. Vidare skrev mäklarfirmor att en hyreshöjning inte behöver påverka bostadsrättens värde. Men mäklarfirmor kan inte ge henne någon som helst garanti på att varken hyran eller bostadsrättens värde kommer att påverkas och därför godtar hon inte det argumentet.

En annan sak som mäklarfirmen tar upp i sitt brev, som argument för att hon inte ska få ersättning, är att lägenheten som hon köpte såldes för ett billigare pris än vad liknande lägenheter såldes för under det året i föreningen. Det argumentet godtar hon inte heller. Lägenheten hon köpte var i ett stort behov av renovering. Man kan inte jämföra en lägenhet med ett stort renoveringsbehov med en lägenhet som är i gott skick. Vad liknande lägenheter såldes för under det året tycker hon heller inte är relevant i detta sammanhang. Mäklarfirmen har helt enkelt gett felaktig information om stambytet och det är inte acceptabelt.

Eftersom hon kan komma att förlora ekonomiskt p.g.a. denna felaktiga information kräver hon en ersättning på 100 000 kr. Det tycker hon är en rimlig summa med tanke på att hon höjde sitt bud till 925 000 kr, som alltså var 175 000 kr högre än utgångspriset. Hon hade kunnat kräva 175 000 kr i ersättning men hon väljer att kräva 100 000 kr. Hade hon vetat om att stambyte inte var gjort och hon ändå mot förmodan hade köpt denna lägenhet, hade hon inte höjt sitt bud högre än 825 000 kr då hennes ekonomi inte tillät det utan ekonomisk hjälp från hennes föräldrar. Mäklarfirmen kan dessutom inte garantera att hon inte kommer att påverkas ekonomiskt varken vid köpet eller vid en eventuell försäljning innan stambytet är utfört.

Detta har varit och är fortfarande en psykiskt jobbig period för henne sedan hon fick reda på att stambytet inte var gjort. Hon har gått och funderat och varit orolig över detta varje dag. Skuld känslorna hon har för att hon har lurat sina föräldrar är tunga att bära.

Mäklaren

Uppgiften att stambyte skett 1994-1995 lämnades av bostadsrättsföreningens styrelse och hon hade ingen anledning att misstänka att uppgiften skulle ha varit felaktig. Hon fick ingen information om att delar av stammarna inte hade bytts ut vid stambytet. Det var först efter köpet, i samband med att föreningens förvaltare tog fram en åtgärdsplan för stammarna, som hon fick kännedom om att de vertikala stammarna inte byttes ut 1994-1995. Mot denna bakgrund anser hon att hon inte agerat oaktsamt.

Hon vidhåller i övrigt sin inställning såsom den angetts i brev den 17 augusti 2017 till NN:s ombud YY, det vill säga hon anser att NN inte drabbats av någon skada med anledning av uppgiften i objektsbeskrivningen.

NN har genmält:

Hon godtar inte Mäklarens påstående.

Den enda informationen om lägenheten som hon som köpare kan ta del av är den som mäklaren uppger i annonsen och det måste man kunna lita på till 100 procent. Därför anser hon att om Mäklaren tycker att hon har fått felaktig information ifrån bostadsrättsföreningen, så är det en sak mellan Mäklaren och föreningen. Hon eller någon annan potentiell köpare ska inte behöva drabbas av det då de inte kan påverka vad som skrivs i annonsen.

Hon vill även poängtera att hon aldrig skulle ha köpt lägenheten om hon hade vetat om att stambyte ej var gjort, något som hon uttryckt i tidigare brev. Hade hon mot förmodan beslutat att köpa lägenheten ändå hade hon inte höjt sitt bud till 925 000 kr (175 000 kr högre än utgångspriset). Nu sitter hon med stora skulder på en lägenhet som hon inte skulle ha köpt om hon hade fått rätt information från början, dessutom har hon renoverat lägenheten för en ansevärd summa.

Mäklaren har genmält:

Om en förmedling avser en bostadsrätt är mäklaren skyldig att kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt. Mäklaren har i övrigt ingen kontrollskyldighet och mäklaren har inte heller någon skyldighet att kontrollera riktigheten av uppgifter som lämnas av en bostadsrättsförening.

Mäklaren har rätt att till spekulanter och köpare vidarebefordra en uppgift som lämnas av en bostadsrättsförening under förutsättning att mäklaren inte kände till eller hade anledning att misstänka att uppgiften skulle ha varit felaktig. Som tidigare framförts kände Andersson inte till att de vertikala stammarna inte byttes ut vid stambytet. Det fanns inte heller anledning för henne att misstänka att de vertikala stammarna inte skulle ha bytts ut vid stambytet.

NN är hänvisad till att vända sig mot bostadsrättsföreningen med sitt krav.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen och det ovan nämnda brevet från Mäklaren ombud till NN:s tidigare ombud den 17 augusti 2017.

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. 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. Vad gäller orsakssambandet behöver det 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 sådana 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. Detsamma gäller för uppgifter som har lämnats av en bostadsrättsförening. Omständigheterna i det konkreta fallet kan dock medföra att ansvaret ändå ska falla på mäklaren.

Har det lämnats en felaktig uppgift om stambyte?

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande. "Föreningen renoverade badrummen under 1994-95 i samband med stambyte [...]". Det förefaller ostridigt att rören i horisontalplan byttes vid den angivna tidpunkten, men att de vertikala ledningarna, stamledningarna, inte var bytta.

En uppgift om att det har skett ett "stambyte" måste rimligen tolkas som att samtliga stammar är bytta, om inget annat anges. Enligt nämndens uppfattning var uppgiften i objektsbeskrivningen således felaktig. Att uppgiften var felaktig har för övrigt inte förnekats av Mäklaren. Att det endast är vertikala ledningar, sådana som tjänar flera lägenheter, som betecknas som "stamledningar" enligt bostadsrättslagens terminologi medför ingen annan slutsats. I vardagligt tal är det inte ovanligt att även sådana ledningar som endast tjänar *en* lägenhet betecknas som "stammar".

Var Mäklaren oaktsam när hon lämnade den felaktiga uppgiften?

Mäklaren har uppgett att uppgiften om stambyte lämnades av bostadsrättsföreningens styrelse och att hon inte hade någon anledning att misstänka att uppgiften var felaktig. Hon har vidare uppgett att hon inte fick någon information om att delar av stammarna inte hade bytts vid stambytet.

På fråga från nämnden har NN visserligen uppgett att hon inte godtar Mäklarens påstående att uppgiften om stambyte kom från föreningen. Å andra sidan har hon i samma inlägga uppgett att "om Mäklaren tycker att hon har fått felaktig information ifrån bostadsrättsföreningen, så är det en sak mellan Mäklaren och föreningen". Nämnden uppfattar det som att NN inte förnekar Mäklarens påstående att hon fick uppgiften om stambyte från föreningen. Mäklarens påstående ska därför ligga till grund för bedömningen, trots att hon inte presenterat någon bevisning som styrker hennes påstående.

Enligt nämndens mening har det inte framkommit något som medförde att Mäklaren borde ha ifrågasatt styrelsens uppgift om stambyte. Det är därmed inte visat att hon skulle ha agerat oaktsamt och NN:s krav kan av det skälet 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.