

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen Annika Ahlberg

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har, som det får förstås, yrkat att Mäklaren ska betala 70 000 kr.

Mäklaren har bestridit kravet.

**BAKGRUND**

Den 8 december 2017 köpte NN lägenheten 66/1901 i Brf XX för en köpeskilling om 1 350 000 kr. Tillträde skedde den 14 december 2017. Affären förmedlades av Mäklaren.

Lägenheten köptes ”på ritning”, det vill säga den var inte byggd vid tidpunkten för köp och tillträde. I den av Mäklaren upprättade objektsbeskrivningen fanns bland

annat en planritning som visade att lägenheten skulle förses med inglasad balkong. Det visade sig senare, när lägenheten var färdig, att balkongen inte var inglasad.

## GRUNDER

### NN

Den bostadsrätt som Mäklaren förmedlat har inte den utformning som anges i annonsunderlaget. I annonsen anges att balkongen är inglasad. Det är den inte i verkligheten, inglasning saknas. Vid kontakt med firmor som utför inglasning uppger de en kostnad på 70 000 kr för arbetet. Hans krav är att inglasning utförs eller att köpesumman minskas med detta belopp.

Det är inte hans skyldighet att jaga säljaren. Han anser att Mäklaren får ta striden med säljaren angående fel information. Han skulle aldrig ha köpt lägenheten om den inte hade inglasad balkong.

En mäklare är skyldig att kontrollera att uppgifterna om objektet stämmer innan han eller hon lägger upp det för försäljning. Tänk om säljaren säger till mäklaren att lägenheten är 100 kvm men i själva verket är den bara 70 kvm, ska inte då mäklaren kontrollera att allt stämmer innan denne lägger ut objektet? Mäklaren har varit oaktksam genom att inte har undersökt allt om objektet.

### Mäklaren

Hon bestrider NN:s krav på ersättning för inglasning och övriga yrkanden. Hon inte varit oaktksam eller åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen i samband med förmedlingen av det aktuella objektet.

Det är oklart vad NN avser med påståendet att hon "får ta striden med säljaren angående fel information". En mäklare får inte företräda köparen gentemot säljaren eller vice versa. Ett krav på prisavdrag bör riktas direkt mot säljaren av en bostadsrätt.

En mäklare ska, enligt fastighetsmäklarlagen, kontrollera vem som har rätt att förfoga över en bostadsrätt och om den är pantsatt. Det föreligger inte någon allmän kontrollskyldighet beträffande övriga förhållanden i samband med utförandet av ett förmedlingsuppdrag.

Uppgiften om den inglasade balkongen lämnades av uppdragsgivaren både muntligen och skriftligen. Hon hänvisar till det s.k. bofaktbladet som varit underlag för

ritningen i objektsbeskrivningen bifogas. Hon har inte haft anledning att ifrågasätta uppdragsgivarens information om inglasad balkong. Det förhållandet att bostadsrätten var under produktion och inte kunde undersökas före kontraktsdagen har dokumenterats av henne i köpekontraktets § 3.

#### **NN har genmält:**

Mäklaren hade möjlighet kolla på lägenheten på tillträdesdagen. Mäklaren har varit oaktsam genom att inte ha undersökt allt om objektet.

#### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen och bofaktabladet.

#### **NÄMNDENS BEDÖMNING**

##### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att han eller hon uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad regel i fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade agerat aktsamt. Orsakssambandet ska också vara adekvat. Det betyder att skadan ska vara en någorlunda typisk och förutsebar följd av åsidosättandet.

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.

Om säljaren har undertecknat objektsbeskrivningen med den felaktiga uppgiften, talar det för att uppgiften härrör från säljaren eller att säljaren i varje fall har godkänt den.

#### *Bedömningen i detta fall*

Mäklaren har uppgett att hon fick den felaktiga uppgiften om inglasningen från säljaren. NN har inte förnekat Mäklarens uppgift och den stöds också av det faktum att säljaren undertecknade objektsbeskrivningen. Det har inte framkommit några skäl till varför Mäklaren borde ha ifrågasatt säljarens uppgift, och det är därmed inte visat att hon har varit oaktsam. NN:s krav kan därför inte bifallas.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, 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.