

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Malin Danielson

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att FRN ska fastställa att Mäklaren är skyldig att stå för samtliga kostnader för installation av kommunalt avlopp, borttagning/bortforsling av befintligt avlopp samt återställande av tomt på fastigheten XX.

NN har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 21 september 2016 överlät NN och YY fastigheten XX för en köpeskilling om 9 100 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande. "Vatten: Kommunalt vatten året om." och "Avlopp: Kommunalt avlopp." Det visade sig senare att uppgiften om kommunalt avlopp var felaktig. Köparen av fastigheten har framställt krav mot NN avseende felet.

YY har överlåtit sin del av fordran till NN.

GRUNDER

NN

År 2013 köpte hon fastigheten XX av sin mormors dödsbo. Hon tog över befintliga driftsavtal. Hon har inte bott på fastigheten utan har under 2014 och 2015 renoverat den både invändigt och utvändigt.

Mäklaren fick i maj 2016 uppdrag att sälja fastigheten. Han fick uppdrag att ta reda på alla fakta gällande fastigheten då hon inte känner till vad som gäller tekniskt med vatten och avlopp och byggnadstekniskt.

Mäklaren ombesörjde via sina kontakter att fastigheten blev överlåtelsebesiktad via OBM-gruppen. Han hade dessa kontakter och löste det praktiska, som att boka tider och att besiktningsmannen fick tillträde till fastigheten. Han lämnade också information som han tagit fram om fastigheten.

Mäklaren tog fram en objektsbeskrivning som han skickade till henne för godkännande. Där framgick alla fakta om fastigheten som taxeringsvärde och byggnads-sätt. I beskrivningen hade han skrivit att det var kommunalt vatten och kommunalt avlopp.

Hon har i efterhand fått reda på att dessa fakta framgår av något som heter utdrag ur fastighetsregistret. Detta dokument har hon inte sett förrän den 20 oktober 2017 då hon begärde in hela akten gällande försäljningen. I utdraget, daterat den 3 maj 2016, anges "enskilt WC-avlopp".

Mäklaren har medvetet valt att införa korrekt information gällande taxeringsvärden, belastningar m.m., men felaktig information gällande avlopp. Det ska vara enskilt avlopp, inte kommunalt som han skrev i objektsbeskrivningen.

Mäklaren på sig ansvaret för felet i mejl den 14 juli 2017.

Köparen kräver henne på ersättning för samtliga installationskostnader, vilket hon inte bekräftat än då hon anser att det är Mäklaren som brustit i sitt åtagande gentemot henne som säljare.

Mäklaren

Uppgiften i objektsbeskrivningen att det fanns både kommunalt vatten och avlopp var delvis felaktig då fastigheten saknar kommunalt avlopp och det istället finns ett enskilt avlopp i form av en trekammarbrunn med efterföljande infiltration.

En mäklare har ingen självständig kontrollplikt avseende vatten- och avloppsanslutningar. Vidare ska en mäklare kunna förlita sig på att de uppgifter som säljaren förmedlar är korrekta. Det är säljaren som är den främsta informationskällan till objektsbeskrivningens innehåll och det är säljaren som blir ansvarig gentemot köparen för de uppgifter som säljaren känner till att mäklaren lämnar till köparen. Det gäller även om uppgifterna inte härrör direkt från säljaren. Det är endast om säljaren inte kände till och inte heller borde ha känt till vilka uppgifter som mäklaren har lämnat som säljaren kan undgå ett köprättsligt ansvar.

I detta fall fick han ett värderingsuppdrag från en advokat som företrädde det dödsbo som NN och YY förvärvade fastigheten av. Vid den tidpunkten utgick han från att fastigheten var ansluten till både kommunalt vatten och avlopp. Det dröjde dock först till maj 2016 innan han fick uppdrag av NN och YY att förmedla försäljning av fastigheten. NN och YY hade då varit lagfarna ägare till fastigheten sedan 2013.

NN har medgett att hon fått objektsbeskrivningen tillsänd sig för godkännande. Hon har trots den felaktiga uppgiften om kommunalt avlopp inte gjort honom uppmärksam på detta förhållande. Det framstår som orimligt att säljaren inte skulle känna till förhållandet avseende det enskilda avloppet. Det har trots allt förelegat ett tömningsavtal mellan säljaren och det kommunala bolaget och säljaren har varit betalningsansvarig för de fakturor som utfärdats efter tömning enligt avtalet.

Det är rimligt att begära att en fastighetssäljare inför en försäljning noggrant granskar att de uppgifter som förmedlas till en köpare är korrekta och med verkligheten överensstämmande. Det är trots allt säljaren som är den främsta informationskällan och den som står det köprättsliga ansvaret i förhållande till köparen.

Huruvida avloppsanslutningen varit prispåverkande eller inte på en fastighet i nio-miljonersklassen låter han vara osagt. Men om man ändå utgår från att fastigheten

skulle ha betingat ett lägre värde motsvarande kostnaden för en kommunal avloppsanslutning, är det rimliga att det är säljaren som bär kostnaden för densamma. Detta gäller även om nämnden skulle finna att det utöver säljarens köprättsliga ansvar även föreligger ett oaktsamhetsansvar för mäklaren för den felaktiga uppgiften. Om säljaren får utge ett korrekt beräknat prisavdrag har säljaren erhållit vad fastigheten rätteligen skulle ha betingat om uppgiften om det enskilda avloppet varit känd för köparen. Om kostnaden övervältas på mäklaren leder detta till att säljaren överkompenseras vilket rimligen inte varit lagstiftarens avsikt då säljaren ska stå det slutliga ansvaret då denne ansvarar enligt de köprättsliga reglerna.

NN har genmält:

Hon står fast vid sin tidigare framställan då hon anser att hon köpt en tjänst som innefattade att alla fakta gällande fastigheten skulle tas fram av Mäklaren. Delar av den tekniska informationen skulle tas fram och visas i objektsbeskrivningen, som till exempel vatten, laster och servitut. Denna information har inhämtats från utdrag ur fastighetsregistret. Då Mäklaren visste att hennes kunskap om fastigheten var bristande, torde det vara brukligt att bifoga utdraget från fastighetsregistret till henne som bilaga till utkastet till objektsbeskrivning. Hade detta skett så hade hon som säljare haft en möjlighet att se vad som gällde angående fastighetens tekniska status.

Varför utelämnade Mäklaren att det var enskilt wc och valde att skriva kommunalt avlopp i objektsbeskrivningen?

Utdraget från fastighetsregistret tog hon del av långt senare, efter försäljningen och efter att kravet från köparen att hon ska stå för installation och samtliga kringkostnader för kommunalt avlopp framställdes. Det är inte rimligt att hon som säljare ska lastas denna kostnad.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, besiktningsprotokollet, utdrag från fastighetsregistret, köparens kravbrev mot NN samt viss mejlkorrespondens.

I ett mejl från Mäklaren till säljarna den 14 juli 2017 angavs bland annat följande.

”Det fanns bara kommunalt vatten, men inte kommunalt avlopp som jag hade angivit i objektsbeskrivningen. Man drog nytt vov 2007 till grannfastigheten 2007, ca 3 m från

huset, jag utgick att man anslutit sig då detta tillfälle gavs - men det hade man inte gjort. Jag har tagit på mig felet mot köparen som naturligtvis vill ha kommunalt avlopp.”

I fastighetsregistret anges bland annat följande.

”Vatten: Kommunalt vatten året om. Avlopp: Enskilt WC-avlopp.”

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 insett att uppgifterna var felaktiga.

Har Mäklaren agerat oaktsamt?

Av utredningen framgår att uppgiften om kommunalt avlopp inte kom från säljaren. Vidare framgår att den korrekta uppgiften om enskilt avlopp fanns i fastighetsregistret. Att det ändå lämnades en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen tycks ha berott på att Mäklaren felaktigt utgick från att fastigheten blev ansluten till kommunalt avlopp i samband med grannfastighetens anslutning. Någon grund för detta antagande hade han inte.

Mäklaren har gjort gällande att han ändå inte varit oaktsam, detta eftersom NN godkände objektsbeskrivningen med dess felaktiga innehåll. Det är i och för sig riktigt att en mäklare ibland kan undgå ansvar om säljaren godkänner en felaktig objektsbeskrivning, trots att den felaktiga uppgiften inte härrör från säljaren utan från mäklaren, men det kan bara gälla sådana förhållanden som säljaren kan förväntas ha en välgrundad uppfattning om. I detta fall hade NN endast ägt fastigheten under några få år och inte bott på densamma. Vid sådant förhållande kunde inte Mäklaren utgå från att NN skulle korrigera eventuella misstag från hans sida avseende fastighetens avloppssystem.

Sammanfattningsvis anser nämnden att Mäklaren agerat oaktsamt. Därmed har han också ådragit sig skadeståndsskyldighet mot NN, men bara om och i den mån oaktsamheten har orsakat en ekonomisk skada.

Har NN lidit en ekonomisk skada?

Köparen har framställt krav på prisavdrag mot NN avseende den felaktiga uppgiften om kommunalt VA. Det är det kravet som NN nu för vidare mot Mäklaren.

Om en säljare tvingas utge prisavdrag till köparen på grund av att en viss uppgift om fastigheten visar sig vara felaktig, innebär det normalt inte att säljaren har lidit någon ekonomisk skada. Tvärtom: genom att utge prisavdrag får säljaren i regel den köpeskillning som han eller hon skulle ha fått om någon felaktig uppgift *inte* hade förekommit. Någon skada föreligger då inte, och därmed inte heller någon grund för skadestånd. Om Mäklaren skulle utge skadestånd till NN i detta fall, skulle hon bli överkompenserad. I så fall skulle hon försättas i samma ekonomiska situation som om hennes fastighet hade varit försedd med kommunalt avlopp, vilket den ju inte var.

Det ovan sagda förutsätter att prisavdraget är korrekt beräknat, det vill säga att det har beräknats efter hur den felaktiga uppgiften om kommunalt avlopp påverkade fastighetens marknadsvärde. Om prisavdraget av något skäl blir större än så,

kan det överskjutande beloppet utgöra en skada. Vidare kan säljaren lida en skada på så sätt att denne får utge skadestånd till köparen med anledning av felet, eller ådrar sig ombudskostnader m.m. i tvisten mot köparen.

Såvitt framkommit har köparen i detta fall endast krävt prisavdrag, alltså inte skadestånd eller några andra påföljder, och NN har inte påstått att hon skulle ha ådragit sig några ombudskostnader eller liknande med anledning av köparens krav. Vid sådant förhållande är det inte visat att hon lidit någon skada, i varje fall inte ännu, och hennes yrkande 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.