

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 8 348 kr.

Mäklaren har bestridit kravet.

**GRUNDER****NN**

NN har i huvudsak uppgett att hon och hennes make år 2016 köpte en lägenhet som förmedlades av Mäklaren. I objektsbeskrivningen angavs att diskmaskin samt kyl/frys var från år 2014. I verkligheten var diskmaskinen sju år och kylan/frysen tio år.

Kostnaden för nya vitvaror uppgår till 20 685 kr för kyl/frys och 6 955 kr för diskmaskin.

I en förlikning med säljaren erhöll NN 11 000 kr i prisavdrag på grund av vitvarornas ålder.

### **Mäklaren**

Hon kan inte hållas ansvarig för de uppgifter säljaren lämnat i objektbeskrivningen. Hon har endast förmedlat den information säljaren lämnat och har inte haft anledning att misstänka några felaktigheter i de uppgifter hon fått.

Vidare erbjöd säljarna ersättning för det felaktiga årtalet på diskmaskinen. Ersättningen accepterades inte av NN, som väckte talan i domstol. Vad gäller kyl/frys står i beskrivningen att de är "relativt nya", så som säljaren valde att uttrycka det när denne efter första visningen valde att korrigera det årtal som fanns tryckt i den objektsbeskrivning som spekulanterna hade fått på visningen. NN deltog inte på ordinarie visningar utan bokade in en visning i efterhand, varpå ingen ny beskrivning hann tryckas. Information lämnades muntligt på plats till NN att årtalet på kyl/frys hade korrigerats av säljaren på grund av osäkerhet. Vidare gick de igenom beskrivningen vid kontraktet och den är även signerad av köparna. NN har alltså känt till att årtalet på kyl/frys var okänt, men att säljaren hade sagt att de var relativt nya.

NN har i sin anmälan bifogat den broschyr hon fick på visning och inte det dokument hon signerade i samband med kontraktet, den som omnämns i den mejlkonversation som NN bifogat anmälan.

Att kyl/frys angavs som relativt nya kan man inte använda som grund för att få någon ersättning; ordet "relativt" syftar till att de var förhållandevis nya. Säljarens mening har varit att kyl/frys var förhållandevis nya, jämfört med de original som fanns innan dessa vitvaror sattes in.

Hon kommer inte att kommentera NN:s efterforskning av årtalen på vitvarorna eller pris på likvärdiga mer än hon gjorde i samband med anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen: att en vitvara slutat producerats ett visst år innebär inte att den inte går att köpa ny därefter.

Hon har pratat med Mäklarsamfundet och de delar hennes uppfattning att detta inte är hennes ansvar och att hon inte ska bemöta något ekonomiskt krav som är baserat på felaktiga uppgifter från säljaren i beskrivningen. Vidare anser hon att NN förbrukat sin rätt att ställa ekonomiska krav avseende dessa vitvaror då hon nått en förlikning med säljaren i domstol och därvid förklarat sig nöjd med den

uppgörelsen. Slutligen, som NN själv säger i sin anmälan, har FMI lämnat just denna del av anmälan utan åtgärd.

Sammanfattningsvis:

- Endast felaktigt årtal på diskmaskinen finns i den signerade beskrivningen.
- Kyl/frys omnämns inte med årtal i den signerade beskrivningen.
- Som köpare har man undersökningsplikt – i samband med visningen fick NN information om att säljaren hade ändrat till okänt årtal i beskrivningen gällande just kyl/frys, varför man som köpare hade anledning att ta en närmare titt på vitvarorna på plats, istället för att göra detta efter tillträdet.
- Hon som mäklare förmedlar endast säljarens information, den informationen kommer inte från henne då hon omöjligen kan ta reda på vilka år säljaren införskaffat sina vitvaror.
- förlikning har redan skett i domstol.
- FMI har dömt i ärendet och valt att inte lämna någon åtgärd för just årtalen.
- Mäklarsamfundet har yttrat sig och sagt att hon inte kan hållas ansvarig för säljarens felaktiga uppgifter.

#### **NN har genmält:**

Både mäklaren och säljaren måste hållas ansvariga för att sju respektive tio år skiljer mellan tillverkningsår och angivna åldrar på vitvarorna i objektsbeskrivningen. Säljaren har tagit sitt ansvar. Mäklaren informerade inte om att uppgift om årtal för kyl/frys hade korrigerats i objektsbeskrivningen, varken muntligt eller skriftligt.

Förlikning med säljaren har skett i domstol. Mäklaren omfattades inte av förlikningen.

Alla uppgifter om bostaden i den glättade objektbeskrivning som spekulanter får vid visningen ska vara identiskt lika med de uppgifter som finns i den objektbeskrivning som följer med överlåtelseavtalet. Om så inte skulle vara fallet ska det finnas ett tillägg till den objektbeskrivning som ska skrivas under. Den glättade "broschyren" med bilder är en objektbeskrivning av bostaden.

I mäklarjournalen, som de aldrig fick och som inte är signerad och som FMI därför tilldelade Mäklaren en varning för, står: "Uppmärksammat köparen på eventuella förändringar i objektbeskrivningen (2016-10-13)". I budförteckningen, som de heller aldrig fick och som FMI tilldelade Mäklaren en varning för står 2016-10-11 som datum för deras bud.

Mäklaren skulle, enligt dessa två anteckningar, ha informerat dem om eventuella förändringar i objektbeskrivningen den 13 oktober 2016, alltså efter det att de lade sitt bud den 11 oktober. Visningen av lägenheten skedde naturligtvis innan de lade sitt bud. Mäklarens uppgift om att de på visningen muntligen informerades om ändringar om årtalen på kyl/frys faller på sin orimlighet.

Mäklaren skriver i sin inlägga att "som köpare har man undersökningsplikt...". Som mäklare har man upplysningsplikt. På den punkten har Mäklaren brustit.

Hon har varit i kontakt med två vitvaruförsäljare och frågat dem om de har vitvaror, som är tillverkade för sju till tio år sedan, ute till försäljning i butikerna. Båda har gett till svar att de vitvaror som de säljer är tillverkade för högst ett år sedan.

#### **Mäklaren har genmält:**

Hon hävdar att NN far med osanning när hon säger att hon, Mäklaren, inte informerade om revideringen av objektsbeskrivningen. Det gjorde hon dels under visningen, dels vid sittande bord i samband med att de skrev alla handlingar för överlåtelsen.

Att det i journalen endast står ett datum för när informationen lämnats är inga konstigheter, det är det enda datumet då hon faktiskt kan bevisa att så är gjort – just därför att man har den signerade versionen av beskrivningen. Det var även den dagen hon fysiskt ändrade i dokumentet eftersom att det var då det skapades. Vidare var det ingen som tvingade NN att signera en handling utan hon valde självant att signera handlingarna, trots att hon fått information om revideringen.

Den "glättade" broschyr som NN anser ska gälla är en version som kan komma att ändras under försäljningens gång, vilket den gjorde i detta fall då säljaren ångrade sig angående årtalet. Precis som hon sagt tidigare är det därför den signerade beskrivningen som gäller och det säger sig självt, annars finns det ingen vits med att man signerar den, varken som säljare eller köpare.

Som mäklare är man skyldig att upplysa köparen om allt som är av betydelse för köpet, vilket hon också gjort i detta fall när hon informerade om revideringen gällande årtal på vitvarorna.

Informationen kommer från säljaren och hon som mäklare har inte haft någon som helst anledning att misstro de uppgifterna som lämnats.

Hon tvivlar på hur sanningsenliga NN:s uppgifter är då det såväl i anmälan till FMI som i anmälan till FRN förekommer osanning gällande informationen kring revideringen.

Hon finner för övrigt det angivna priset för motsvarande kyl/frys som högst oskäligt. En snabb slagning på internet lämnar ett rejält spann kraftigt under de siffror som NN presenterar, men det är en parentes i det hela.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat den ursprungliga objektsbeskrivningen som NN fick på visningen samt den korrigerade och av parterna undertecknade objektsbeskrivningen.

I den ursprungliga objektsbeskrivningen angavs följande.

”Utrustat med spis (årtal okänt), diskmaskin (2014), fullhöjd kyl och frys (båda 2014).”

I den korrigerade beskrivningen angavs följande.

”Utrustat med spis (årtal okänt), diskmaskin (2014), fullhöjd kyl och frys (relativt nya).”

NN har uppgett att hon på grund av sin makes sjukdom har övertagit ägandet av bostadsrätten och även förvärvat makens del av den påstådda skadeståndsfordran.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *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 det kan visas att det var säljaren som lämnade den felaktiga uppgiften. Motsvarande gäller för uppgifter som i och för sig inte kommer från säljaren, men som säljaren har godkänt att de förs in i objektsbeskrivningen; även här undgår mäklaren ofta ansvar. Omständigheterna i det enskilda fallet kan dock medföra att ansvaret ändå bör falla på mäklaren.

Bevisbördan för påståendet att det är säljaren som har lämnat eller godkänt den felaktiga uppgiften ligger på mäklaren. Om säljaren har undertecknat objektsbeskrivningen med den felaktiga uppgiften, talar detta för att uppgiften härrör från säljaren eller att säljaren i varje fall har godkänt den.

Mäklaren undgår också skadeståndsansvar om den felaktiga uppgiften rättas. Men för att rättelsen ska ha rättslig verkan måste den ske i tid och på ett tydligt sätt, jfr 18 § 3 st. köplagen. Det är mäklaren som bevisbördan för detta.

#### *Bedömningen i detta fall*

Nämnden konstaterar inledningsvis att det saknar betydelse att NN har träffat en förlikning med säljaren. Om det efter förlikningen finns en kvarstående skada ska denna ersättas av Mäklaren, men givetvis bara under förutsättning att hon agerade oaktsamt och orsakade skadan. Det saknar också betydelse att FMI valde att inte meddela någon påföljd för frågan om vitvarornas ålder. Reglerna om bevisbördan och beviskrav i civilrättsliga tvister skiljer sig åt från motsvarande regler i tillsynsändanden, vilket kan medföra att samma ärende får olika utgång. Vidare vill nämnden påpeka att undersökningsplikten sällan omfattar preciserade uppgifter om bostaden; har det lämnats en uppgift om en vitvaras ålder behöver köparen normalt inte undersöka om uppgiften stämmer.

Det är ostridigt att det lämnades en felaktig uppgift om diskmaskinens ålder i objektsbeskrivningen. Mäklaren har uppgett att uppgiften kom från säljaren. Mäklarens påstående stöds av det faktum att säljaren undertecknade objektsbeskrivningen med den felaktiga uppgiften. Det har inte framkommit något som visar att

Mäklaren borde ha ifrågasatt säljarens uppgift om diskmaskinens ålder. Med andra ord är det inte visat att hon agerade oaktsamt i denna del. NN:s krav i denna del kan därför inte bifallas.

Vad gäller frågan om åldern på kyl/frys är det utrett att Mäklaren fick veta att den tidigare uppgiften om årtal var felaktig och att hon därför korrigerade den. Mäklaren har dock inte visat att rättelsen skedde på ett tydligt sätt enligt grunderna för 18 § 3 st. köplagen. Att endast ändra en felaktig uppgift, utan att påtala att en ändring skett och uppmärksamma köparen på denna, är inte tillräckligt. Mäklaren har inte visat att hon uppmärksammade NN på korrigeringen. Det innebär att Mäklaren ansvarar för den felaktiga uppgiften.

Angående den påstådda skadan konstaterar nämnden att det handlar om en kyl och en frys som vid försäljningen 2016 uppgavs vara två år gamla, men som visade sig vara tio år gamla. Enligt NN är nypriset 20 685 kr och NN kan sägas ha fått cirka 8 230 kr i ersättning från säljaren för kylan och frysen  $(11\ 000 / (20\ 685 + 6\ 955) \times 20\ 685)$ . NN har bevisbördan för att det finns en kvarstående skada, men nämnden anser inte att hon visat detta eller ens gjort det sannolikt. Hennes krav kan därför inte bifallas.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, 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.