

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CW

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 25 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet. Hon har vitsordat 10 000 kr som i sig skäligt.

BAKGRUND

Den 10 augusti 2018 köpte NN och YY fastigheten XX för 3 500 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. I objektsbeskrivningen angavs att byggnaden var försedd med fjärrvärme, en uppgift som senare visade sig vara felaktig.

GRUNDER

NN och YY

I objektsbeskrivningen angavs att huset var försett med fjärrvärme. Uppgiften var felaktig; huset värms upp med en värmepump.

Skillnaden är framför allt att vid leverans av fjärrvärme får man en färdig uppvärmning från leverantör med den fördelen att ansvaret för det mesta som kan gå sönder ligger hos leverantören, bortsett från den pump eller dylikt som sitter hos dem som brukare. Den värmepump som sitter i huset är en betydligt mer komplicerad utrustning, med följd att när det är något som går sönder och behöver servas/bytas kommer det drabba dem hårdare ekonomiskt. Skillnaden på driftkostnader i övrigt finner de försumbar.

Det som ska kompenseras för att de fått en annan uppvärmningsform än den som marknadsförts är delar av den skillnad som kommer belasta dem vid framtida byte/reparation.

Byte av värmepump kostar cirka 80 000 kr medan byte av värmeväxlare kostar cirka 25-30 000 kr. Således en skillnad på cirka 50 000 kr. De anser att en skäligen kompensation är hälften av den kostnaden, 25 000 kr.

Mäklaren

Kravet bestrids på den grunden att hon inte uppsåtligt eller av oaksamhet har åsidosatt sina skyldigheter enligt 8 - 22 §§ fastighetsmäklarlagen.

Hon upprättade en objektsbeskrivning för fastigheten i vilken angavs att uppvärmning av huset skedde genom fjärrvärme. I samband med att NN och YY skulle teckna avtal för fjärrvärme visade det sig att uppvärmning skedde genom en värmepump och att uppgiften om fjärrvärme därmed var felaktig.

Hon hade fått muntlig information från säljarna att uppvärmningsformen för huset var fjärrvärme. Hon hade inte någon anledning att tvivla på säljarnas uppgift och förde in denna i objektsbeskrivningen. Efter att objektsbeskrivningen upprättats av henne, sändes den till säljarna för genomgång. Säljarna återkom med ett godkännande av objektsbeskrivningen, utan att korrigera uppgiften om uppvärmningsform. Hon blev först uppmärksam om den felaktiga uppgiften i samband med att NN och YY tog kontakt med henne och påpekade felaktigheten.

De förhållanden för vilka en mäklare har en egen kontrollskyldighet framgår av 17 § fastighetsmäklarlagen. I andra fall gäller att mäklaren normalt har rätt att lita på att de uppgifter som säljaren lämnar är korrekta.

Uppgift om vilken uppvärmningsform ett hus har omfattas inte av den kontrollskyldighet som följer av 17 § fastighetsmäklarlagen. I detta fall gäller därför att hon hade rätt att lita på att de uppgifter som säljaren lämnade var korrekta. Det fanns ingen anledning för henne att ifrågasätta uppgiften om att huset värmdes upp genom fjärrvärme.

NN och YY har genmält:

De har tagit del av yttrandet från Mäklaren och imponeras över hur snyggt och sakligt allt presenteras. Trots att Mäklaren vackert visar på stycken och paragrafer, hävdar de fortfarande att hon gjorde ett fel som är av allvarlig art för dem som köpare.

Det är ostridigt att uppgiften de fick angående uppvärmningen var felaktig. Detta har Mäklaren både muntligen och skriftligen erkänt. Vill man sedan försöka kliva undan sitt ansvar genom att låta någon utreda ärendet och plötsligt finna att hon inte gjort sig skyldig till ett fel, uppsåtligt eller inte, är det bara löjligt.

Mäklaren hävdar att hon tog för givet att det säljaren lämnat som uppgift var rätt och riktigt. En mäklare torde ha ett ansvar att det han eller hon sätter i handen på sin kund är korrekt. De menar att de ska kunna lita på det de får presenterat för sig.

De anser kanske inte att Mäklarens fel är uppsåtligt, men däremot definitivt försumligt. Fastigheten ligger ett gott stycke utanför [ort], som i sig är en liten ort en bra bit utanför X-köpings tätort. De menar att det faktum att det är en klar landsortsadress, där sällan fjärrvärme är framdraget, torde vara information som en mäklare ska känna till. Mäklaren är visserligen relativt nytexaminerad och har även nyligen börjat verka som mäklare i området, men att inte försäkra sig om riktigheten i att det enligt säljaren skulle vara fjärrvärme långt ut på landet är enligt deras uppfattning klart försumligt.

De har i efterhand talat med flera andra mäklare som ansåg det snudd på omöjligt att det landsortsområde där deras hus ligger skulle kunna vara anslutet till fjärrvärm nätet. Mittemellan de stora orterna X-köping och Y-köping.

Mäklaren har genmält:

Vad avser frågan om hon borde ha insett att fastigheten inte kunde vara försedd med fjärrvärme bör noteras att fjärrvärme är den vanligaste uppvärmningsformen i Sverige och att ungefär hälften av all uppvärmning kommer från fjärrvärme. Hon var nyinflyttad i X-köping och det nu aktuella förmedlingsuppdraget var det första för henne i området i fråga. En fastighetsmäklare kan inte förväntas ha kunskaper om i vilka områden som olika uppvärmningstyper är vanliga respektive ovanliga. Hon har varken känt till eller bort känna till att huset värmdes upp på annat sätt än genom fjärrvärme. Det fanns inte skäl för henne att ifrågasätta säljarnas uppgift om uppvärmningsform. Det kan tilläggas att säljarna var av en så bestämd uppfattning om att huset hade fjärrvärme som uppvärmningsform att de initialt stod fast vid denna uppfattning även sedan frågan om husets uppvärmningsform aktualiserades efter köpekontraktets ingående.

Vad avser skadans storlek kan 10 000 kr vitsordas som skäligt i och för sig bland annat med hänsyn till värmepumpens ålder. Byggnaden i fråga är uppförd så sent som 2010.

NN och YY har bland annat genmält följande:

De anser fortfarande att Mäklaren gett dem felaktiga uppgifter med förödande stora ekonomiska skillnader när byte/reparation kommer att drabba dem framåt i tiden.

De förstår att felaktigheterna börjar hos säljarna som envist hävdar att det är fjärrvärme som värmekälla i huset. Således fel från säljaren, fel från Mäklaren och hennes mäklarföretag, men inget fel från dem som köpare. Då är det skäligt att säljaren och mäklare står för köparens förlust.

De har uppskattat merkostnaden till cirka 50 000 kr – vilket de tror är i underkant av verklig skillnad i kostnad – och varit vänliga nog att ta halva delen av den kostnaden. Kvar står 25 000 kr.

För att få någon rättvisa i det hela anser de att säljaren bör ta sin del, då denne också gjort fel. Får de inte i närheten av den kompensation de begärt kommer de att rikta kompensationskrav i sin helhet mot säljaren.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av objektsbeskrivningen där det anges att byggnaden värms upp med hjälp av fjärrvärme. Beskrivningen är undertecknad av säljarna.

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 *trodde* att uppgifterna var riktiga; säljaren blir ändå ansvarig. En mäklare, däremot, ansvarar 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 eller hon 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.

Bedömningen i detta fall

Nämnden konstaterar inledningsvis att det saknar betydelse att Mäklaren var nyinflyttad och att det var hennes första förmedlingsuppdrag i området. Oaktsamhetsbedömningen görs med ledning av vad en normalt kunnig, skicklig och erfaren mäklare borde ha insett, se prop. 1983/84:16 s. 42. Att Mäklaren var oerfaren innebär således inte att det ställs lägre krav på henne.

I detta fall hade säljarna undertecknat objektsbeskrivningen med den felaktiga uppgiften om fjärrvärme, vilket talar för att uppgiften härrörde från dem eller att de i varje fall godkände den. Det är inte visat att omständigheterna var sådana att Mäklaren borde ha ifrågasatt uppgiften. Det är med andra ord inte visat att hon agerade oaktsamt och NN:s och YY:s anspråk kan redan 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.