

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen FA

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 45 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som skäligt.

BAKGRUND

Den 15 december 2017 köpte NN och YY en bostadsrättslägenhet för 3 500 000 kr som förmedlades av Mäklaren. I objektsbeskrivningen angavs felaktigt att lägenheten var försedd med en elugn. I verkligheten var den försedd med en gasugn.

GRUNDER

NN och YY

Den felaktiga uppgiften påtalades omgående till Mäklaren. Hon hänvisade till Mäklarsamfundet, detta eftersom hon inte visste om det var säljarens eller hennes ansvar. Den 5 juli 2019, mer än 20 månader senare och efter flera påminnelser till Mäklaren och hennes ombud på Mäklarsamfundet, avslog ombudet i en skrivelse deras begäran om skadestånd.

Trots att FRN kommer att pröva deras ärende oberoende av Mäklarsamfundet, vill de ändå kommentera ombudets skrivelse. Den innehåller flera antaganden som saknar hänvisning, osäkerheter och direkta felaktigheter. Detta vill de korrigera.

Enligt ombudets skrivelse den 5 juli 2019 krävs det att följande förutsättningar är uppfyllda för att Mäklaren ska bli ersättningskyldig:

1. Mäklaren måste ha agerat oaktsamt (dvs. vårdslöst)
2. De måste ha drabbats av en ekonomisk skada

Vidare kommer ombudet fram till följande slutsats: Ett fel har uppstått. Mäklaren är upprinnelsen till felet då hon upprättade den felaktiga objektsbeskrivningen. Mäklaren anses trots det inte vara ansvarig för felet då säljarna godkände den felaktiga objektsbeskrivningen.

Ombudets slutsats, att Mäklaren inte agerade oaktsamt, baseras inte på hur hon själv agerade utan på avsaknaden av agerande från säljarna. De delar inte den bedömningen och faktum kvarstår – de har köpt och betalat för något som de inte har fått.

Utifrån det tankesätt som presenteras av Mäklarens ombud är det följaktligen möjligt att en säljare/mäklare medvetet eller omedvetet placerar fel i en objektsbeskrivning, då skulden faller mellan stolarna och man slipper ersätta felet. Lagstiftningen torde inte ha formulerats på ett sådant sätt att det ska kunna ske.

Vilket värde har en elugn i förhållande till en gasugn? Att avhjälpa felet ”torde kosta runt 10 000 kronor”, enligt ombudets skrivelse. Källan till uppgiften redovisas dock inte och formuleringen är minst sagt vag. De vill påvisa att siffran är direkt felaktig och att den visar på bristfällig kvalitet i skrivelsen. Efter konsultation av olika personer med fackmannamässig kompetens har framkommit att flera åtgärder behövs för att avhjälpa felet. Exempelvis måste gasrör pluggas och elinstallationer

utföras beträffande exempelvis egen säkring för elugnen. Eftersom den nuvarande gasspisen är i samma enhet som gasugnen och inte kan separeras måste dessutom allt bytas ut i ett.

Ett byte från gas- till elugn kräver därmed en större arbetsinsats än vad Mäklarens ombud uppskattar. Kostnaden för att avhjälpa felet är betydligt högre än vad som anges skrivelsen.

De har samtalat med två fristående auktoriserade gasinstallatörer, ZZ och MM. Dessa uppgav att kostnaden för att byta ut gasugn till elugn uppgår till 2 500 kr inklusive moms (fast pris) för själva bytet. Därutöver tillkommer materialkostnader om cirka 1 500 kr. I prisuppgifterna ingår inte elektrikerkostnader som krävs för installation av elugn. Vidare kostar gasspis med elugn av samma märke (ILVE) mellan 30 000 och 50 000 kr. Det medför i sin tur att slutsatsen som Mäklarens ombud gör angående förutsättning nummer två – huruvida de drabbats av ekonomisk skada – även den är felaktig. De kan följaktligen konstatera att det är en stor diskrepans mellan ombudets uppgifter, vars källa inte redovisats, och deras.

Mäklarens ombud har även i sin bedömning beaktat att felet, som enligt ombudet kostar 10 000 kr att åtgärda, inte torde ha påverkat köpeskillingen negativt. "Särskilt inte", skrev ombudet, "med tanke på att en gasugn fyller samma funktion som en elugn, även om en gasugn har något sämre precision vad gäller temperatur."

Mot bakgrund av ovanstående fakta är det uppenbart att de har lidit ekonomisk skada av felet. Därtill är gasugnen defekt. Som stöd för detta bifogas två bilder som visar att det inte är möjligt att justera temperaturen på gasugnen, vilket de påtalade för Mäklaren direkt vid köpet av bostaden. Första bilden visar ugnstermometer på nyårsafton 2018 kl.19.20. Andra bilden visar att temperaturen sjunkit 55 minuter senare, kl. 20.15, trots att ugnens temperaturreglage har varit oförändrat. Om den åberopade bevisningen om ugnens kvalitet ifrågasätts hemställer de om att FRN gör egna tester på gasugnen i bostaden.

Ombudets uttalande om att gas- och elugn fyller samma funktion, även om förstnämnda har en "något sämre precision vad gäller temperaturen", är oriktigt då temperaturen varken går att tyda eller justera, vilket åberopade bilder bevisar.

De konstaterar att ett tydligt fel har uppstått och ersättning därför ska utgå. Yrkandet baseras på kostnaden att avhjälpa felet samt den problematik som det har medfört för dem.

Om deras anmälan skulle avvisas enligt 9 § 2 p. i FRN:s stadgar vill de göra nämnden uppmärksam på att anledningen till att det tagit mer än 1,5 år ligger hos Mäklarsamfundet och Mäklarens ombud. De konstaterar vidare att skrivelsen från Mäklarsamfundet, där deras krav avvisades, inte innehöll några uppgifter om när en anmälan senast skulle vara FRN tillhanda.

Mäklaren

Uppgiften om att lägenheten var utrustad med elugn skrevs visserligen in i objektsbeskrivningen av misstag, men som framgår av ingiven mejlväxling mellan Mäklaren och säljaren XX bereddes säljarna tillfälle att godkänna utkastet till objektsbeskrivningen.

Hon var även tydlig med att säljarna skulle läsa igenom objektsbeskrivningen för att kontrollera så att det inte förelåg några faktafel. Som framgår av säljarnas svar gjordes påpekanden om textinnehållet utan att spisen kommenterades. Vidare måste säljarna rimligen ha känt till de korrekta omständigheterna. Med stöd av den princip som fastslagits i FRN 86/17 kan vårdslöshet inte anses föreligga.

Om det mot förmodan skulle vara möjligt att göra bedömningen att hon agerat vårdslöst, torde någon ekonomisk skada inte föreligga. Mot bakgrund av att köpeskillingen uppgick till 3 500 000 kr torde någon prispåverkan inte föreligga, oavsett om felets avhjälpandekostnad uppgår till 10 000 kr eller 30 000 kr.

NN och YY har genmält:

De gör gällande att Mäklaren inte kan anses ha gjort sannolikt att hon inte agerade oaktsamt och vårdslöst. Att det finns ett direkt samband mellan faktafelet om gasugnen och mäklaren är ostridigt då hon, enligt hennes egen utsaga, upprättade den felaktiga uppgiften.

Om nämnden skulle anse att omständigheterna i det aktuella ärendet inte motsvarar den grad av vårdslöshet som exempelvis ansågs föreligga i FRN 86/17, konstaterar de att Mäklaren inte gjort sannolikt att säljaren godkände objektsbevisningen. Av den bevisning som Mäklaren gett in form av mejlkorrespondens med säljaren, framgår att hon bad säljaren godkänna objektsbeskrivningen.

På intet ställe i säljarens svar framgår emellertid att denne i realiteten godkände underlaget. Det framgår heller inte att den felaktiga uppgiften om ugnen hade upprättats vid tillfället för korrespondensen och var föremål för det utkast av objektsbeskrivningen som åsyftades i mejlet.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan. Gällande ovanstående omständighet bör emellertid omvänd bevisbörda tillämpas, det vill säga det åligger mäklaren att styrka säljarens godkännande av objektsbeskrivningen inklusive den felaktiga uppgiften om ugnen. Om mäklaren inte kan bevisa det, är premissen att mäklaren har agerat med säljarens goda minne uppfyllt.

De vill återigen påtala problematiken kring Mäklarens argumentation om huruvida kostnaden för avhjälpande är av den omfattningen att de lidit ekonomisk skada. Eftersom hela ugnen, inklusive gasspis, måste ersättas för att avhjälpa felet, innebär det utifrån Mäklarens resonemang att hon hade kommit till samma slutsats om man exempelvis hade skrivit i en objektsbeskrivning att det fanns en ugn, men det i själva verket enbart var en mikrovågsugn (som fyller samma funktion). Kostnaden för att avhjälpa felet, i deras fall och i exemplet ovan, hade nämligen varit samma.

Mäklaren har genmält:

Som framgår av tidigare ingiven e-postkonversation har säljaren i vart fall granskat underlaget till objektsbeskrivningen utan att påtala att uppgiften rörande ugnen skulle vara felaktig.

Det faktum att säljaren uppmanades att leta efter faktafel utan att reagera på faktafelet rörande ugnen borde rimligen innebära att skadeståndsgrundande vårdslöshet inte föreligger.

Att objektsbeskrivningen de facto godkändes av säljaren genom att signera dokumentet framgår av ingiven objektsbeskrivning.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat en mejlkorrespondens mellan NN och YY och Mäklarens ombud, en mejlkorrespondens mellan Mäklaren och säljaren Amanda Barmgartner och objektsbeskrivningen.

Den 23 april 2017 skrev Mäklaren följande till XX.

”Hej på er!

Här kommer er fantastiska lägenhet i text och bild

[länk till annons]

Jag har dock inte skrivit föreningstexten utan den kommer imorgon. Har haft sånt datastrul i helgen men ville i alla fall att ni ska få se det jag skrivit plus bilder

Det ser så himla fint ut :)

Läs igen och se om ni hittar direkta faktafel eller om ni vill att jag lägger till eller tar bort något.

Vi hörs imorgon”

XX svarade samma dag följande.

”Åh vilka fantastiska bilder och man blir ju alldeles kär i lägenheten när man läser din beskrivning!

Några saker jag reagerade på på bilderna är den fula lampsladden i taket i sovalkoven, går den att ta bort? Eller är det något man inte tänker på (bara jag som petar?). Sen sa jag till VV att golvet har en kopparfläck precis där han fotar golvet med trälåda med böcker i. Han sa att han kunde redigera det. Tycker du det ser fläckigt ut eller som att det är golvet naturliga struktur? Sen tycker jag att badrumsgolvet ser smutsigt ut? Jag tror att det är blott mellan springorna och att det påverkat bilden. Tror du det går att ljusa upp?

Såg att du nämnde bageriet, det heter Bageri 1935 om du vill skriva ut det.

Sen funderar jag på om man bör nämna matavfallskvarnen eller om det är något som framkommer på visning?

Ha en riktigt fin söndag i solen!”

Av objektsbeskrivningen framgår att den undertecknades, och att innehållet godkändes, av båda 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 sådana felaktiga uppgifter i beskrivningen som påverkade köpet, 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 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 får 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.

Risken för att ansvaret kan "falla mellan stolarna", som NN och YY uttryckt det, är mycket liten. Det skulle kräva dels att säljaren varken kände till eller borde ha känt till uppgiften i objektsbeskrivningen, dels att mäklaren ändå hade fog för att tro att uppgiften var riktig och därmed inte agerade oaktsamt. Det är en mycket ovanlig situation.

Bedömningen i detta fall

Det är ostridigt att uppgiften om elugn i objektsbeskrivningen var felaktig. Frågan gäller om Mäklaren hade fog för att tro att den var riktig.

Av utredningen framgår att säljarna godkände den felaktiga uppgiften om elugn genom att underteckna objektsbeskrivningen. Några skäl till varför Mäklaren skulle ha ifrågasatt säljarnas godkännande har inte framkommit. Med andra ord är det inte visat att hon agerade oaktsamt. NN och YY:s krav kan därför inte bifallas.

Övrigt

Enligt 9 § 2 p. i nämndens stadgar får ett ärende – men måste inte – avvisas om anmälan till FRN sker senare än ett år efter det att anmälaren framförde klagomålet till mäklaren.

Av utredningen framgår att klagomålet framfördes i slutet av december 2017 och att anmälan till FRN skedde först i slutet av augusti 2019. Rent formellt fanns det därmed möjlighet att avvisa ärendet. Av utredningen framgår emellertid också att Mäklaren meddelade NN och YY att hon hade överlämnat kravet till Mäklarsam-

fundet för bedömning (Mäklarsamfundet utreder krav på uppdrag av vissa mäklares ansvarsförsäkringsbolag). Svar från Mäklarsamfundet, med avvisande av kravet, skickades till NN och YY först i början av juli 2019. Anmälan till FRN skedde kort därefter. Under sådana omständigheter kan det inte komma ifråga att avvisa ett ärende.

Nämnden tillägger att det inte är acceptabelt att en anmälare ska behöva vänta i mer än 16 månader på att få besked om mäklarens inställning till ett krav, så som skett i detta fall. Nämnden påminner också om att den är skyldig att ta upp ärenden om mäklaren eller ansvarsförsäkringsbolaget ”dröjer orimligt länge med att ange sin inställning till kravet”, som det uttrycks i stadgarna. 16 månader är utan vidare orimligt länge.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ismahan Ayranci, Konsumentvägledarnas förening, Eva M Nordin, Sveriges Konsumenter, Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklare, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare. 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.