

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 5 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

I april 2019 köpte NN bostadsrätten till en lägenhet i Luleå. Affären förmedlades av Mäklaren.

Under rubriken "Badrum" i objektsbeskrivningen angavs bland annat följande: "Förberett för tvättmaskin och tumlare."

Efter köpet har NN haft kostnader för hantverkare om 2 391 kr. Kostnaderna avsåg installation av tvättmaskin.

GRUNDER

NN

Före köpet tog hon del av objektbeskrivningen och fick en personlig visning av Mäklaren. I objektsbeskrivningen, som även ingick i hennes köpekontrakt, stod följande angående badrummet: "Förberett för tvättmaskin och tumlare." Under visningen frågade hon Mäklaren om det bara var att köpa en tvättmaskin och ansluta den till den förberedda anslutningen som de båda tittade på i badrummet. Hon fick då svaret att det skulle fungera.

Glad över sitt lägenhetsköp gick hon och köpte en standardtvättmaskin med hemleverans och installation. När tvättmaskinen och installatören kom kunde maskinen inte installeras på grund av att badrummet inte var förberett för tvättmaskin. En rörmokare fick istället kontaktas till en kostnad av 2 391 kr. Rörmokarens arbete omfattade bland annat vatten- och avloppskoppling, som alltså inte var utförd.

På grund av att en rörmokare behövde kontaktas och utföra arbete före tvättmaskinsinstallationen anser hon att badrummet inte var "förberett för tvättmaskin och tumlare". Hon anser att hon fick felaktig information, både muntligen och genom objektsbeskrivningen.

Hon anser att Mäklaren ska ersätta henne för hennes utgift för rörmokare, 2 391 kr, samt en symbolisk summa för det merarbete och ytterligare kostnader som det inneburit för henne, till exempel genom nytt och framflyttat leverans- och installationsdatum för tvättmaskinen, ytterligare ledighet från jobbet m.m.

Mäklaren

Hennes mäklarföretag har förmedlat 66 bostadsrätter i nyproduktionsprojektet BRF XX. Hon själv har inte varit ansvarig mäklare i förmedlingen av nyproduktionen utan endast i den aktuella vidareförmedlingen genom ett överlåtelseavtal där NN var köpare. Alla de som köpte de nyproducerade lägenheterna fick samma information som NN angående badrummets förberedelse för tvättmaskin.

Information har lämnats av projektets byggherre, som hon sedan använde sig av i överlåtelsen av och lade in i objektsbeskrivningen som sedan godkändes av säljarna.

Inte en enda köpare av de 66 lägenheterna från nyproduktionsprojektet har kommit tillbaka och klagat över att badrummet inte varit förberett för tvättma-

skin, förutom nu NN som då inte köpte lägenheten via nyproduktionsprojekteket utan via ett överlåtelseavtal från en privatperson.

NN har varit på visning och sett lägenheten och haft möjligheten att undersöka den och i samband med det även sett förberedelsen med el, vatten och avlopp i badrummet. Hon tillsammans med en kollega stod för visningen. Hon anser att NN:s krav på ersättning är orimligt då hon har varit i lägenheten och nyttjat sin undersökningsplikt.

NN har huvudsakligen genmält följande

Det stämmer att hon köpte lägenheten från den person som ursprungligen köpte lägenheten i nyproduktionsprojektet Brf XX. Hon kan inte uttala sig om huruvida alla köpare av dessa nyproduktionslägenheter fick samma information som hon eller inte. Hon kan inte heller uttala sig om huruvida alla lägenhetsköpare i nybyggnadsprojektet upplevt att badrummet är korrekt förberett för tvättmaskin eller inte. Hon vet bara vilken information hon själv fick från Mäklaren samt det faktum att hennes badrum inte var korrekt förberett för tvättmaskin.

En av anledningarna till varför hon valde att köpa en nyproducerad lägenhet var att hon ville veta vad hon köpte för att till exempel lättare kunna beräkna sina utgifter. Hon utgick således från att Mäklarens objektbeskrivning, som bifogades till köpeavtalet, var i överensstämmelse med hennes köpta lägenhet.

Angående hennes undersökningsplikt gällande förberedelse för tvättmaskin så fanns precis som Mäklaren skriver "förberedelsen med el, vatten och avlopp i badrummet". Under visningen hade hon inga anmärkningar på detta för det fanns inget, i detta skede, att anmärka på.

En fullständig funktionskontroll är det enda sätt som hon vet att detta fel kan upptäckas på och tvättmaskin och tumlare ingick inte i hennes lägenhet. För att kunna genomföra en fullständig funktionskontroll skulle hon alltså ha behövt hyra tvättmaskin och tumlare, transportera enheterna till lägenheten och installera dem och så provköra för att få svar på frågan om badrummet är "förberett för tvättmaskin och tumlare" eller inte. Är detta verkligen rimligt att kräva av henne som köpare inom ramen för hennes undersökningsplikt, speciellt som objektsbeskrivningen och Mäklaren sa att badrummet är "förberett för tvättmaskin och tumlare" i detta nybyggnadsprojekt?

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs bland annat att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för detta.

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 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 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 Mäklarens hänvisning till undersökningsplikten är missriktad. Om en köpare får en konkret uppgift om bostaden – i detta fall att den var förberedd för tvättmaskin och torktumlare – behöver köparen normalt inte undersöka det angivna förhållandet närmare.

Vad gäller frågan om oaktsamheten har Mäklaren uppgett att uppgiften om att bostaden var förberedd för tvättmaskin och torktumlare härrörde från byggherren och att den godkändes av säljaren. NN har inte invänt mot Mäklarens uppgifter i denna del och nämnden anser att de kan läggas till grund för bedömningen.

Det har inte framkommit något som visar att Mäklaren borde ha ifrågasatt uppgiften om att bostaden var förberedd för tvättmaskin och torktumlare. NN har inte heller påstått att så skulle vara fallet. Det är därmed inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt, och NN:s krav kan redan av det skälet inte bifallas.

Vid denna bedömning saknas det anledning att pröva om uppgiften om att bostaden var förberedd för tvättmaskin och torktumlare var felaktig eller ej.

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.