

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen KS

Saken

Skadestånd, nedsättning av provision

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har i första hand begärt skadestånd med 60 000 kr. I andra hand har de begärt nedsättning av provision med 30 000 kr.

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

BAKGRUND

Mäklaren har förmedlat en bostadsrättslägenhet på uppdrag av NN och YY. I objektsbeskrivningen angavs att det fanns möjlighet att installera WC i badrummet, en uppgift som visade sig vara felaktig. NN och YY har betalat prisavdrag till köparen med 60 000 kr på grund av den felaktiga uppgiften.

NN och YY köpte lägenheten två år tidigare, och även då förmedlades den av Mäklaren. Även i den affären angavs i objektsbeskrivningen att WC kunde installeras i badrummet.

GRUNDER

NN och YY

Grunden för yrkandena är att Mäklaren skrev fel information i objektsbeskrivning och meddelade fel information till köparen om att det fanns möjlighet för installation av WC i badrummet, vilket föreningen inte godkänner. Köparen krävde nedsättning av köpeskillning på grund av den felaktiga informationen.

Bakgrund

De sålde lägenheten den 25 oktober 2019 genom Mäklaren. Efter köpet fick de en reklamation av köparen. Köparen uppgav att enligt objektsbeskrivningen, och även enligt muntlig information från Mäklaren, fanns möjlighet till WC i badrummet. Föreningen godkänner dock inte detta. Köparen menade att han hade skrivit på ett köpekontrakt som var baserat på felaktig information. Dessutom beskrev köparen att köpet och priset han erbjöd var med hänsyn till om bostaden skulle ha en extra toalett och att han letade speciellt efter bostad som hade en extra WC.

Köparen krävde först kompensation med 80 000 kr. Efter mejlkontakt med köparen överenskom de att köpeskillningen skulle nedsättas med 60 000 kr.

De lämnade aldrig någon information till Mäklaren avseende möjligheten till WC. Den uppgiften kom från den objektsbeskrivning som Mäklaren upprättade när han förmedlade lägenheten till dem 2017 (Mäklaren var mäklare även när de köpte lägenheten). I objektsbeskrivningen från 2017 beskrevs att det fanns "möjlighet för tvättmaskin och WC". De var i god tro om att den möjligheten fanns och hade ingen anledning att ifrågasätta uppgifterna då det gick att installera en tvättmaskin.

Mäklaren borde ha säkerställt att uppgifterna var korrekta och inte endast litat på sin egen uppfattning.

Mäklaren

Bakgrund

Han förmedlade bostadsrätten den 26 maj 2017. Köpare var NN. Inför förmedling uppgav säljaren att det var möjligt att installera tvättmaskin och WC i lägenhetens badrum.

Den 11 oktober 2019 uppdrog NN och YY åt honom att förmedla bostadsrätten igen. Inför denna förmedling upprättade han en objektsbeskrivning, vilken godkändes av NN och YY innan publicering, och den tidigare uppgiften att det var möjligt att utrusta badrummet med WC kom att infogas.

Det har efter försäljningen framkommit att det, sedan stambyte, inte längre är möjligt att utrusta badrummet med WC.

Grunder för bestridande av skadestånd

Vid det så kallade intaget bildade han sig en uppfattning om objektet för att kunna upprätta en objektsbeskrivning. Då han hade kännedom om bostadsrätten sedan tidigare förmedling kom flera av uppgifterna rörande bostadsrätten att "överflyttas" från den tidigare objektsbeskrivningen.

På sedvanligt vis skickades utkastet till objektsbeskrivning till uppdragsgivarna, dvs. NN och YY, innan publicering. De hade inga anmärkningar eller synpunkter på objektsbeskrivningen. Han hade inte någon anledning att ifrågasätta uppgiften i objektsbeskrivningen att möjlighet att utrusta badrummet med WC förelåg.

Han hade inte någon skyldighet att kontrollera att uppgiften rörande badrummet stämmer, detta då det inte fanns någon särskild anledning härtill. Det är således inte visat att han skulle ha agerat oaktsamt.

Om FRN skulle finna att han agerat oaktsamt görs det gällande att NN och YY inte lidit någon skada till följd av hans oaktsamhet.

Om en säljare betalar prisavdrag justeras överlåtelseavtalets köpeskilling retroaktivt. Ett prisavdrag kan inte samtidigt vara motiverat och dessutom utgöra en ekonomisk skada. Genom att ge ett prisavdrag till köparna manifesteras att säljaren anser att det överlåtna objektet har ett visst värde, det vill säga ett lägre värde än det parterna först avtalade om.

Grunder för bestridande av yrkandet om nedsättning av arvode

Det görs gällande att han inte åsidosatt sina skyldigheter mot NN och YY. I vart fall måste det påstådda åsidosättandet anses vara av ringa betydelse, varför någon nedsättning av arvodet inte ska ske.

NN och YY har genmält:

Som Mäklaren erkänt "överflyttades" uppgifterna om bostadsrätten från den tidigare objektsbeskrivningen. De vill framhålla att uppgiften om installation av WC var redan felaktig vid deras köp av lägenheten. Mäklaren hade anledning att ifrågasätta den tidigare objektbeskrivningen eftersom det i den objektbeskrivningen fanns flera andra felaktiga uppgifter så som "klinkergolv" och "vitkaklade väggar". De påtalade dessa fel vid underskrivning av kontraktet den 26 maj 2017.

När de anlidade Mäklaren vid försäljningen år 2019 påpekade de igen att den tidigare objektsbeskrivningen hade varit felaktig. De anser därför att Mäklaren hade anledning att dubbelkolla viktiga uppgifter med föreningen, särskilt eftersom den nya försäljningen skedde två år senare och omständigheterna kan förändras under den tiden.

De uppgav aldrig till Mäklaren att det fanns möjlighet att installera WC. Eftersom objektbeskrivningen från 2017 angav att det fanns "möjlighet för tvättmaskin och WC" trodde de att den möjligheten fanns. De hade ingen anledning att ifrågasätta uppgifterna då det gick att installera en tvättmaskin, som de installerade 2018.

De vill även påpeka att Mäklaren försäkrade köparen vid flera tillfällen att möjlighet för installation av WC fanns. Detta skedde per telefon inför en förhandsvisning och under förhandsvisningen.

De anser att orsakssambandet är adekvat med anledning av att köparen har erhållit felaktig information om WC och därmed har en skada uppkommit. Mäklaren kunde ha undvikit skadan om han hade dubbelkollat uppgifterna med föreningen.

De vill dessutom framhålla att Mäklaren deltog i processen om reklamationen från början. Reduceringen av köpeskillingen kan därför inte motiveras som prisavdrag utan står i direkt sammanhang med reklamationen, vilket har lett till ekonomisk skada. De följde Mäklarens och mäklarföretagets råd/instruktioner för att skriva ett tilläggsavtal och de var hela tiden öppna med att de skulle rikta ett skadeståndskrav mot Mäklaren. De hade nog inte följt Mäklarens råd om tilläggsavtal om prisavdraget inte skulle anses som en ekonomisk skada.

Mäklaren har bland annat genmält följande:

De rättelser i objektsbeskrivningen som gjordes inför NN och YY:s köp av bostadsrätten medförde inte att han hade anledning att ifrågasätta uppgiften att möjlighet att utrusta badrummet med wc förelåg.

Det vitsordas att han deltog i processen om reklamationen i så måtto att han instruerade NN och YY hur de skulle förfara om de önskade göra gällande mäklarsvar. Han var dock tydlig med att han inte ansåg sig vara ansvarig för den felaktiga uppgiften i objektsbeskrivningen. Inte heller har han vitsordat någon skälig nedläggning av köpeskillingen. Däremot uppgav han för NN och YY att det var lämpligt att upprätta ett tilläggsavtal mellan dem och köparen, om det träffades en överenskommelse om reducering av köpeskillingen.

Hans provision uppgick till 60 000 kr.

NN och YY har bland annat genmält följande:

Även om de godkände objektbeskrivningen vill de återigen påpeka att de var i god tro om att möjlighet till installation av WC fanns. De hade ingen anledning att ifrågasätta uppgifterna då det gick att installera en tvättmaskin, som de installerade år 2018. De förmedlade aldrig någon information till Mäklaren avseende möjligheten till WC. Som de beskrivit tidigare hade dock Mäklaren anledning att ifrågasätta objektsbeskrivningen.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningarna från de båda köpen.

NÄMNDENS BEDÖMNING*Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse 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 riktigt.

Allmänt om nedsättning av provision

Enligt 24 § fastighetsmäklarlagen kan mäklarens provision sättas ned om mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter mot köpare eller säljare. För nedsättning krävs inte att någon har lidit ekonomisk skada till följd av mäklarens agerande eller underlåtenhet att agera. Inte heller krävs det att åsidosättandet skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska någon nedsättning enligt samma bestämmelse dock inte ske. Med ringa åsidosättande menas sådana misstag som inte medför att värdet av mäklartjänsten minskar i någon egentlig mening.

Nedsättningens storlek beräknas enligt allmänna principer för prisavdrag vid utförande av tjänster. Som exempel kan nämnas det fall där inte hela tjänsten har blivit utförd. Nedsättning kan då ske med högst det belopp som det kostar uppdragsgivaren att få resterande del av tjänsten utförd av någon annan näringsidkare. I andra fall får en mer skönsässig bedömningsmetod användas.

Mäklaren agerade inte felaktigt

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.

Nämnden har tidigare uttalat att mäklaren i regel kan lita på säljarens godkännande när det gäller sådana uppgifter som säljaren kan förväntas ha en rationell uppfattning om. Om säljaren inte kan förväntas ha en rationell uppfattning om uppgiften, kan mäklaren däremot inte lita på godkännandet. I FRN 86/17 ansågs exempelvis att mäklaren inte hade rätt att förlita sig på ett godkännande av en uppgift om att stambyte hade skett för ett tiotal år sedan, när säljaren inte ägde lägenheten.

I detta fall hade uppgiften om WC lämnats vid försäljningen år 2017, när NN och YY köpte bostadsrätten. Uppgiften kom alltså inte från dem utan från annat håll.

Det var också en uppgift vars riktighet kunde förändras över tiden; Mäklaren har ju själv uppgett att uppgiften "inte längre" var korrekt efter ett tidigare stambyte. Dessa omständigheter kan tala för att Mäklaren ska hållas ansvarig. Nämnden anser dock att omständigheterna är sådana att huvudregeln ändå ska tillämpas, det vill säga att Mäklaren hade rätt att förlita sig på NN och YY:s godkännande.

Övrigt

Eftersom nämnden inte ansett att Mäklaren agerade oaktsamt, och inte heller på annat sätt åsidosatte sina skyldigheter mot NN och YY, behöver nämnden inte gå in på frågan om skada. Nämnden vill ändå tillägga följande.

Om en köpare erhåller prisavdrag på grund av att en viss uppgift om bostaden visar sig vara felaktig, innebär det normalt inte att säljaren har lidit en ekonomisk skada. Genom att utge prisavdrag får säljaren i regel den köpeskilling 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.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund (skiljaktig), Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening (skiljaktig), Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

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.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

Skiljaktig mening

Ledamöterna Eric Bodin och Cecilia Collin är skiljaktiga och anför följande.

Vi anser att rubriken "Mäklaren agerade inte felaktigt" ska ändras till " Mäklaren agerade felaktigt". Vidare anser vi att beslutsskälerna under rubriken ska ha följande lydelse.

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.

Nämnden har tidigare uttalat att mäklaren i regel kan lita på säljarens godkännande när det gäller sådana uppgifter som säljaren kan förväntas ha en rationell uppfattning om. Om säljaren inte kan förväntas ha en rationell uppfattning om uppgiften, kan mäklaren däremot inte lita på godkännandet. I FRN 86/17 ansågs exempelvis att mäklaren inte hade rätt att förlita sig på ett godkännande av en uppgift om att stambyte hade skett för ett tiotal år sedan, när säljaren inte ägde lägenheten.

I detta fall hade uppgiften om WC lämnats vid försäljningen år 2017, när NN och YY köpte bostadsrätten. Uppgiften kom alltså inte från dem utan från annat håll. Vidare var det inte fråga om en sådan uppgift som NN och YY kunde förväntas ha en rationell uppfattning om. Det innebär att Mäklaren inte hade rätt att förlita sig på deras godkännande. Mäklaren har inte heller visat att han av något annat skäl hade fog för att tro att uppgiften om WC var riktig. Det får därmed anses utrett att han agerade felaktigt när han förde in den felaktiga uppgiften i objektsbeskrivningen.

Mäklarens agerande innebar att han åsidosatte sina skyldigheter mot NN och YY på ett sätt som medför rätt till nedsättning av provisionen. Provisionen bör nedsättas med 30 000 kr.