

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen NR

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 562 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Den 11 januari 2019 köpte NN bostadsrätten till en lägenhet i Stockholm för 3 300 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs dels att badrummet var kaklat med Carrara-marmor, dels att fiber var indraget i fastigheten.

## GRUNDER

### NN

#### *Badrummet*

Lägenheten var en nyproducerad vindslägenhet. I prospektet stod det att badrummet var helkaklat i exklusiv Carrara-marmor. Även under förhandsvisningen sa Mäklaren att badrummet var i marmor, vilket han tydligt frågade om.

När han senare fick tillträde till lägenheten framkom att det inte var marmor utan en granitkeramik med marmortryck.

Den 8 juli 2019 mejlade han till Mäklaren och frågade om badrummet. Svaret blev att "den informationen jag fått är att det är carrara marmor. Det har även gjort fler projekt innan med samma material och jag har aldrig fått något klagomål rörande materialet innan".

Den 23 juli hörde Mäklaren av sig igen och vidarebefordrade ett svar från byggproducentens underentreprenör som bland annat skrev att "man använder sällan ren marmor de dessa är känsligare för fläckar och sprickor".

När han pratat med byggproducenten/säljaren har de sagt att de inte gett information om att det ska vara Carrara-marmor. Det tyder på att Mäklaren själv lagt till informationen om att badrummet är i Carrara-marmor.

#### *Fiber*

Under förhandsvisningen nämnde Mäklaren även att det fanns fiber i lägenheten. Det stod i prospektet att fiber fanns i fastigheten. När han väl flyttat in och valt leverantör gick det inte att ansluta. Det visade sig att fibern inte var indragen i lägenheten.

Han hörde av sig till Mäklaren som bad honom kontakta föreningen. Föreningen tyckte detta verkade konstigt och såg till att fiber blev indraget i lägenheterna ett par veckor senare.

Flera månader senare kom ett brev från en styrelsemedlem med information att han kommer bli debiterad med 3 000 kr för indragning av fibern.

### *Skada*

Carrara-marmor är ett mycket exklusivare material än en platta i granitkeramik. Då badrummet utgör en väldigt stor yta och har "marmor" både på golvet, väggar och en del av taket blir det därför en stor prisskillnad.

Att göra om badrummet i Carrara-marmor kostar 559 000 kr, varav 125 000 kr utgör kostnaden för marmorn.

### *Övrigt*

Mäklaren ska ha trissat upp priset genom att ha angett att man pratat om att bygga balkong till lägenheten. Något som vid samtal med styrelsen i bostadsrättsföreningen i efterhand visade sig inte vara sant. Dessutom är det troligen omöjligt då byggnaden inte får ändra utseende och vad han tror är K-märkt.

### **Mäklaren**

Grunderna för bestridandet är dels att reklamation inte gjorts inom skälig tid, dels att han inte agerat försumligt, dels att någon skada inte har påvisats.

Kostnaden för att installera bredband kan vitsordas som skälig i och för sig. Därutöver vitsordas inget belopp.

### *Reklamation*

Den påstådda skadan upptäcktes någon gång mellan tillträdet i februari 2019 och den 8 juli 2019, då NN enligt egen uppgift ska ha meddelat honom om skadan via e-post. Någon bevisning till styrkande av att denna e-postkorrespondens ägde rum och att den var utformad som en reklamation har inte presenterats. Reklamation ska därför anses ha skett den 5 juni 2020, då NN framförde ett krav mot honom via e-post, ett år efter det att den påstådda skadan upptäcktes.

Detta är inte att anse som reklamerat inom skälig tid varför kravet bör avslås på denna grund.

### *Oaktsamhet*

Han inhämtade information om bostadsrätten från säljaren och bostadsrättsföreningen. Uppgiften om ytskiktet i badrummet lämnades av säljaren. Detta visas av att säljaren dels med sin underskrift, dels med sin signatur i direkt anslutning till uppgiften om badrummets ytskikt, godkände objektsbeskrivningen.

Uppgiften om fiber kom från den s.k. mäklarbild som han begärde ut från föreningen. Uppgiften godkändes av säljaren. På visningen påtalade han att det fanns en anslutningspunkt i trapphuset, varför det måste ha stått klart för NN att så var fallet. Att bostadsrättsföreningen tog ut en avgift för anslutningen hade han ingen vetskap om. Han agerade inte oaktsamt.

### *Skada*

Utgångspunkten är hur marknadsvärdet för bostadsrätten skulle ha påverkats om de påstådda bristerna varit kända före köpet. Det är alltså inte, som NN gör gällande, kostnaden för att lägga in Carrara-marmor i badrummet som utgör skadan.

Då NN inte har redogjort för hur marknadsvärdet påverkades av att yttskikten avvek från avtalat skick, har någon skada inte visats.

Vad gäller kostnaden för anslutning till fiber är den alldeles för obetydlig för att ha påverkat marknadsvärdet på bostadsrätten.

### **NN har i huvudsak genmält följande:**

#### *Reklamation*

Han hörde av sig till Mäklaren så fort han anade oro över att badrummet inte stämde enligt utsago. Mäklaren sa då att han inte vetat att badrummet skulle vara annat än marmor. Han tog då hem sakkunnig person som fastställde att badrummet var i granitkeramik.

Även mejl från säljarens underleverantör sa att informationen kring äkta marmor aldrig getts. När det någon gång i mitten av juli 2019 blev klargjort att det var kachel och inte marmor som sagts vid köpet, var han noga med att uppge att han skulle kräva kompensation. Information som både Mäklaren och säljaren tog del av. Mäklaren sa då att han inte hade något med detta att göra utan att han skulle vända sig till säljaren som bar ansvaret.

Ovetande om vems ansvaret var lyssnade han godtroget på Mäklaren och gjorde inte någon anmälan mot honom utan vände sig mot säljaren. Samtidigt började han läsa på kring tvister på Mäklarsamfundet och FRN. Då säljaren aldrig svarade på mejl eller telefon under flera månader drog det ut på tiden. Han fick hjälp av Mäklaren som hade kontaktuppgifter till säljarens underleverantör som byggt lägenheten. När han fick tag på underleverantören fixade de under hösten flera av de andra fel som fanns i lägenheten under denna period. När övriga fel var lösta kvarstod frågan kring badrummet och vems ansvaret var.

Då säljaren inte svarade på kravmejl beslutade han sig att kontakta både Mäklarsamfundet och advokat för rådgivning. De bad honom att ta fram en offert över vad badrummet skulle kosta enligt den information som uppgavs vid köpet och i prospektet.

När säljaren väl svarade i början av 2020, då han sagt att han anlitat advokat, sa säljaren att han aldrig uppgett information om att det varit marmor utan att Mäklaren tagit sig friheten att skriva det själv. Då vände han sig återigen mot Mäklaren.

Då det står på FRN:s hemsida att en tvist mellan konsument och mäklare måste uppstå och ett tydligt krav ska framföras till mäklaren innan FRN kontaktas, gjordes detta mot Mäklaren med en gång efter säljarens nekande. När Mäklaren avisade kravet vände han sig till FRN enligt instruktionerna på hemsidan.

Reklamation inom skälig tid har därmed skett. Detta då Mäklaren tog del av kravet på skadestånd sedan felet uppstod. Han vilseledde om sin skuld genom att hävda att säljaren bar ansvaret. Då säljaren till en början vägrade att svara och fastställa sig oskyldig drog det ut på tiden. När säljaren väl nekade till anklagelsen och påpekade Mäklarens ansvar, vändes tvisten tillbaka mot denne. Tvisten mot Mäklaren uppstod därmed under 2020 då Mäklaren till en början hävdade att säljaren bar ansvaret och detta var tvunget att undersökas.

Anmälan till FRN gjordes även inom skälig tid då kravet till Mäklaren och anmälan till FRN gjordes inom tidsramen och inom ett år.

### *Mäklarens agerande*

Mäklaren ska ha använt egen information som han skall ha trott vara sann och tog inte reda på fakta. Mäklaren hade ett ansvar att ta reda på korrekta fakta inför en försäljning. Att badrummets ytskikt ska ha varit i marmor har inte uppgetts av vare sig säljaren eller föreningen. Visserligen undertecknades prospektet av säljaren, men utan grund i fakta från säljaren.

Att uppgift om fiber kom från föreningens mäklarbild stämmer inte. Efter samtal med styrelsen och uppvisande av mejlkonversation dem emellan, är detta ingen information de har gett ut. Anslutningspunkten i trapphuset är ingen information Mäklaren gett under förhandsvisningen eller vid försäljningen. Detta var något som kom på tal när fakturan från föreningen kom honom till handa ett halvår efter inflyttning. En beställning som dessutom inte gjordes av honom. Vid försälj-

ningen sa Mäklaren att lägenheten var anslutning till fiber, vilket ökar lägenhetens värde.

### *Skada*

Om en mäklare trissar upp värdet på en fastighet med felaktig information ökar försäljningsvärdet. Om både dyrare ytskikt i badrum uppges, fiberanslutning sägs finnas och att framtida planer kring byggnation av balkong inom föreningen nämns, ökar lägenhetens attraktion och priset trissas upp hos spekulanter.

Som nämnts i en offert från ett seriöst VVS företag uppgår det nuvarande badrummets ytskikts värde till en femtedel av vad äkta Carrara marmor gör. Alltså ytskiktet i badrummet uppskattades till 25 000 kr medan äkta marmor uppgår till 125 000 kr. Detta pekar på en värdeminskning av lägenheten på minst 100 000 kr.

Skadan är att lägenhetens fysiska värde uppgetts vara högre med den information som gavs vid försäljning. De felaktiga uppgifter som uppgivits skapade ett högre värde av lägenheten, höjde attraktionen och skapade ett falskt marknadsvärde av lägenheten. Både hos honom och andra potentiella köpare/budgivare.

## **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen och en offert från en badrumsfirma.

I objektsbeskrivningen angavs dels att badrummet har Carrara-marmor, dels att fiber fanns i fastigheten. Objektsbeskrivningen är signerad av säljaren och objektsbeskrivningen fogades som en bilaga till köpekontraktet.

## **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 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*

Av utredningen framgår att säljaren godkände uppgifterna om Carrara-marmor och fiber i objektsbeskrivningen. Det gjordes genom att säljaren signerade objektsbeskrivningen samt genom att beskrivningen fogades som en bilaga till köpekontraktet. Någon anledning till varför Mäklaren skulle ha ifrågasatt säljarens godkännande har inte framkommit. Med andra ord är det inte visat att Mäklaren skulle ha agerat oaktsamt och NN:s krav 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, Ismahan Ayranci, Konsumentvägledarnas förening, 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.