

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen C.W.

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 40 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala. Hon har inte godtagit något belopp som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 24 januari 2020 köpte NN en bostadsrättslägenhet i Mellanstaden för 740 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs att badrummet var försett med golvvärme, en uppgift som visade sig vara felaktig. NN har begärt skadestånd av Mäklaren på grund av den felaktiga uppgiften.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att NN inte har rätt till ersättning.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Mäklaren lämnade felaktiga uppgifter om lägenheten. Enligt beskrivningen skulle badrummet haft golvvärme. Säljaren har inte lämnat den uppgiften till Mäklaren.

Hon hade möjlighet att köpa en lägenhet i samma område och skick för 40 000 kr mindre, men betalade mer för den lägenhet hon köpte då hon utgick från att objektsbeskrivningen var riktig.

Mäklaren

I första hand bestrids yrkandet på den grunden att hon inte uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

I andra hand bestrids yrkandet på den grunden att NN inte har lidit påstådd skada.

Oaktsamhet

Vid mötet för att teckna förmedlingsuppdrag för bostadsrätten träffades hon och säljaren samt anhöriga till säljaren i hennes lägenhet. Vid mötet lämnade säljaren information om att det fanns golvvärme i lägenheten. Hon tog anteckningar vid mötet för att dokumentera den information som säljaren lämnade. I hennes anteckningar från mötet anges att det finns golvvärme i badrummet. "Golvvärme" har i anteckningarna förkortats som "golvv."

Eftersom bostadsrättsföreningen hade genomfört stambyte så sent som 2008/2009 kontrollerade hon inte säljarens uppgift. Hon hade inte anledning att misstänka att uppgiften om golvvärme inte skulle stämma.

Inför publicering och försäljning av bostadsrätten i januari 2020 ringde hon till säljaren och bad denne att lämna sitt godkännande till objektsbeskrivningen eftersom det inte gjorts tidigare. I objektsbeskrivningen fanns golvvärme angivet. Säljaren

godkände objektsbeskrivningen den 14 januari 2020 i ett telefonsamtal med henne.

Vid kontraktsskrivningen den 24 januari 2020 bekräftade säljaren bekräftat att hon hade tagit del av och godkänt objektsbeskrivningen. Som framgår på s. 1 i objektsbeskrivningen, där uppgiften om golvvärme finns angiven under rubriken "Badrum", har säljaren skrivit sina initialer i nedre högre hörnet.

Skada

NN köpte lägenheten för 740 000 kr. Vid en jämförelse av genomsnittspriset för tvårumslägenheter i samma bostadsrättsförening kan konstateras att köpeskillingen understiger genomsnittligt marknadsvärde, som uppgår till 758 000 kr för perioden från och med den 31 oktober 2019 till och med den 2 mars 2020. Den jämförelse som NN gör med en annan lägenhet i ett annat område saknar relevans.

Det är inte ovanligt att förekomsten av golvvärme i en lägenhet är av en så underordnad betydelse för en köpare att den saknar prispåverkan. I detta fall har frånvaron av golvvärme enligt hennes bedömning påverkat priset med högst 10 000 kr.

NN har i huvudsak tillagt följande:

En erfaren mäklare som Mäklaren borde genom sin besiktning av lägenheten och den erfarenhet hon har från lägenheter i området ha förstått att det inte fanns någon golvvärme i badrummet.

Vid ett möte mellan henne, Mäklaren samt säljaren och dennes anhöriga, bedyrade både säljaren och de anhöriga att de aldrig hade nämnt något om golvvärme till Mäklaren.

Vid mötet ville hon se anteckningar där golvvärmen nämnts, men Mäklaren vägrade lämna ut något sådant då hon, med hennes ord, inte hade någon som helst skyldighet att lämna ut uppgifter till köparen.

För henne var det en avgörande faktor med golvvärme. På grund av en blodcirkulationssjukdom höjer golvvärme hennes livskvalitet avsevärt.

Angående Mäklarens ingivna anteckningar: Det går inte att läsa vad det står i anteckningarna. Dessutom finns det inget datum eller bevis på att anteckningen inte har skrivits nu i efterhand.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen. Mäklaren har gett in anteckningar som hon uppgett gjordes vid intagsmötet och viss prisstatistik.

Av objektsbeskrivningen framgår att den signerades av säljaren.

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.

Om säljaren känner till eller borde ha känt till vilka uppgifter som mäklaren lämnade i objektsbeskrivningen, har säljaren ett strikt ansvar för felaktigheter i dessa uppgifter, jfr 18 § 2 st. köplagen. Strikt ansvar innebär 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 insett att uppgifterna var felaktiga.

Bortsett från de uppgifter som en mäklare enligt 17 § fastighetsmäklarlagen själv måste kontrollera, kan mäklaren normalt lita på de uppgifter som han får från säljaren. Mäklaren kan alltså 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.

Bevisbördan för påståendet att det är säljaren som har lämnat eller godkänt den felaktiga uppgiften ligger på mäklaren. Kan mäklaren inte visa detta, blir han i regel skadeståndsskyldig.

Om säljaren har undertecknat objektsbeskrivningen med den felaktiga uppgiften, talar det för att uppgiften härrör från säljaren eller att säljaren i varje fall har godkänt den.

Bedömningen i detta fall

Parterna är överens om att uppgiften om golvvärme var felaktig. Frågan är om Mäklaren ansvarar för den felaktiga uppgiften.

Av utredningen framgår att säljaren signerade objektsbeskrivningen med den felaktiga uppgiften. Det har inte framkommit något som visar att Mäklaren borde ha ifrågasatt det godkännandet. Med andra ord är det inte bevisat att Mäklaren agerade oaktsamt. NN:s krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, Konsumentvägledarnas förening, Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklare, och 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.