

2015-09-23

Dnr 4.1-913-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

### Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om marknadsföring och rådgivnings- och upplysningsskyldighet.

Prövning av fastighetsmäklarens uppgifter om att ett badrum i en bostadsrättslägenhet var nyrenoverat samt när och vem som hade utfört denna renovering. I beslutet har även mäklarens uppgifter i objektsbeskrivningen om en stamrenovering prövats.

---

### Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

### Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik framförts mot fastighetsmäklaren NN med anledning av hennes förmedling av en bostadsrätt.

NN har yttrat sig i ärendet och kommit in med kopior av objektsbeskrivningen, e-postkorrespondens mellan henne själv och köparen, frågelistan, uppdragsavtalet, en utskrift från föreningens hemsida och förlikningsavtalet.

### Anmälan

Anmälan, som var köparen av bostadsrätten, har bland annat uppgett följande.

2015-09-23

Dnr 4.1-913-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

Hon köpte bostadsrätten till lägenheten i mars 2013. Tillträde var den 1 juli 2013. Objektet marknadsfördes med en uppgift om att badrummet var nyrenoverat. När hon hade flyttat in upptäckte hon att rören i handfaten var felkopplade så att varm- och kallvattnet hade bytt plats. Hon framförde detta till mäklaren, som svarade att detta hade gjorts i samband med den stamreovering som föreningen genomfört år 2012. Säljaren har uppgett till henne att han själv hade påpekat felet för mäklaren. Efter inflyttningen kom det fram flera fel avseende badrummet, bland annat rann vattnet mot dörren i stället för mot brunnen. Efter en del efterforskningar kom det fram att badrummet hade reoverats år 2006.

I frågelistan, som hon inte fick se innan köpet, har säljaren skrivit att ”han aldrig gjort någon reovering i lägenheten samt påpekat fel till mäklaren på badrummet”.

I februari 2014 besiktigades lägenheten efter en beställning av henne.

### **Handlingarna**

Fastighetsmäklarinspektionen har bland annat noterat följande vid granskningen av de ingivna handlingarna.

### ***Objektsbeskrivningen***

I objektsbeskrivningen, som parterna har signerat, står följande text under rubriken ”Badrum”.

Nyrenoverat badrum med vitt porslin. Utrustat med en duschkörna med vikdörrar i glas. Vita väggar samt ”fondhörna” i grått kakel gör att badrummet får en modern och fräsch känsla. Grå klinkers med golvvärme samt handdukstork.

Under rubriken ”Föreningen” är bland annat följande angivet.

2012 – Stambyte/Stamreovering av invatten och avloppsstammar.

2015-09-23

Dnr 4.1-913-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

### ***Utskriften från bostadsrättsföreningens hemsida***

I en utskrift från bostadsrättsföreningens hemsida daterad den 18 februari 2014 finns allmänna fakta om föreningen samt information om underhåll och större renoveringar. Där står det bland annat följande.

2012 – Stambyte/stamrenovering av invatten och avloppsstammar

### ***Frågelistan***

Frågelistan är inte daterad, men underskriven av någon vars namnteckning inte kan uttydas. Uppgiften om när bostadsrätten köptes är inte ifylld. På frågan om säljaren "själv har utfört, utöver normalt underhåll, om- tillbyggnads eller reparationsarbete i lägenheten?" är svaret "no". På frågan om ni har "observerat eller haft anledning misstänka andra fel/brister i lägenheten som köparen bör upplysas om?" är svaret "no".

### ***Besiktningssprotokollet***

I besiktningssprotokollet, daterat den 4 februari 2014, framgår det bland annat att golvbrunnen ligger för högt, att det finns ett bakfall mot dörren och att våtrumsintyg saknas.

### ***Förlikningsavtalet***

I förlikningsavtalet framgår det att fastighetsmäklaren NN ska "utge 4 500 kronor" till köparen. Förlikningsavtalet är daterat den 20 januari 2015.

### **Fastighetsmäklarens yttrande**

NN har i sitt yttrande bland annat uppgett följande.

Vid kontrollen med föreningen via telefon och även via deras hemsida kom det fram att föreningen under år 2012 hade gjort ett stambyte/stamrenovering. Hon var av uppfattningen att föreningen kort innan säljaren köpte lägenheten hade renoverat våtutrymmet. Denna information framfördes till köparna. Beträffande det felkopplade vattnet framförde hon till köparen, innan tillträdet, att det var företaget som hade

2015-09-23

Dnr 4.1-913-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

gjort renoveringen som kopplat vattnet fel. Beträffande tidpunkten för badrumsrenoveringen är uppgiften om att det skulle ha skett år 2006 en uppgift som kommer från köparen. Köparen har fått all information som finns i frågelistan muntligt innan köpet. Det står varken att vattnet är felkopplat eller att säljaren har angett några fel i badrummet. Hon har heller aldrig sagt att det är säljaren som har renoverat badrummet, utan hela tiden framfört att det är föreningen som har gjort renoveringen.

Tio månader efter tillträdet återkom köparen med misstankar om att badrummet var felkonstruerat. Köparen lät på eget initiativ besiktiga badrummet. I detta skede kom det fram att föreningen, trots den tidigare informationen, inte hade gjort ett stambyte utan en så kallad relining av befintliga stammar och att det troligen var en tidigare ägare som hade renoverat badrummet.

Hon har själv valt att ersätta köparen med 4 500 kronor för en omkoppling av rören.

### **Fastighetsmäklarinspektionens bedömning**

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillhandahålla spekulanter som är konsumenter en skriftlig beskrivning av objektet, en så kallad objektsbeskrivning. Beskrivningen ska innehålla vissa i lagen angivna uppgifter.

Det följer av god fastighetsmäklarsed att uppgifter som inte är obligatoriska i objektsbeskrivningen, men som ändå har förts in, ska stämma överens med vad mäklaren har fått veta om objektet. En objektsbeskrivning som har tillhandahålls tilltänkta köpare är att anse som ett marknadsföringsmaterial. Fastighetsmäklaren har ett ansvar för att marknadsföringen inte blir vilseledande. Det innebär bland annat att mäklaren ska vinnlägga sig om att det använda bildmaterialet och beskrivningarna på ett korrekt sätt återger objektet.

Av 16 § fastighetsmäklarlagen framgår det bland annat att mäklaren ska

2015-09-23

Dnr 4.1-913-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare.

### ***Renoveringen av badrummet***

NN har uppgett att det av informationen som hon hade fått från bostadsrättsföreningen framgick att föreningen hade gjort ett stambyte/stamrenovering under år 2012. Hon har också uppgett att säljaren hade informerat henne om att han inte hade renoverat badrummet, utan att detta hade skett innan han köpte bostadsrätten. Av dessa uppgifter drog hon slutsatsen att föreningen kort innan säljaren köpte lägenheten hade renoverat våtutrymmena.

En korrekt information är av stor vikt för spekulanters möjlighet att bedöma fastighetens skick och därigenom även bostadsrättslägenhetens värde. Av utredningen i ärendet framgår det att NN vid förmedlingsuppdragets utförande inte kände till när renoveringen av våtutrymmet faktiskt hade skett eller i vems regi. Mot bakgrund av dessa uppgifter finner Fastighetsmäklarinspektionen att det var fel av NN att utgå ifrån att renoveringen av våtutrymmet hade gjorts av bostadsrättsföreningen i samband med stamrenoveringen utan att ha något stöd för detta. Det var även missvisande att använda sig av ordet ”nyrenoverat” i objektsbeskrivningen när hon saknade uppgifter om när renoveringen hade skett.

Fastighetsmäklarinspektionen finner därför att NN inte har följt god fastighetsmäklarsed när hon har marknadsfört bostadsrätten med en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen om att badrummet var nyrenoverat. Det strider även mot god fastighetsmäklarsed att lämna felaktiga uppgifter om vem som hade utfört renoveringen och tidpunkten för detta utan att det ha något stöd för detta. Fastighetsmäklarinspektionen finner att detta är varningsgrundande.

### ***Stambytet/stamrenoveringen***

Information om ett stambyte eller en stamrenovering är inte en obligatorisk uppgift i en objektsbeskrivning. Sådana uppgifter kan dock antas vara av stor betydelse för en spekulant i en affär. Det är därför viktigt att fastighetsmäklaren är särskilt noggrann när uppgifter om ett stambyte eller

2015-09-23

Dnr 4.1-913-15

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

en stamreovering tas med i marknadsföringen.

Av utredningen i ärendet framgår det att NN har kontrollerat uppgiften om stambytet eller stamreoveringen med föreningen och via deras hemsida. Av den information som NN hade tillgång till fanns det inget som tydde på att det var frågan om en så kallad relining som hade utförts av bostadsrättsföreningen. Enligt Boverkets byggregler avses med relining en förstärkning av vatten- och avloppsrör med ett invändigt ytskikt.

Enligt ett avgörande från Regeringsrätten (RÅ 1996 ref. 83) måste omständigheter som är graverande för en fastighetsmäklare kunna slås fast otvetydigt, för att kunna läggas till grund för en disciplinär åtgärd. Mot bakgrund av att NN har tagit kontakt med bostadsrättsföreningen och hämtat information på föreningens hemsida finner Fastighetsmäklarinspektionen att utredningen i ärendet inte ger stöd för att NN skulle ha brustit i sin upplysningsskyldighet om stamreoveringen.

### ***Övrigt***

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.