

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Johanna Stampe

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 12 500 kr till NN.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska utge 25 020 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 6 oktober 2016 förvärvade NN, tillsammans med YY, Fastigheten XX för en köpeskilling om 3 900 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

GRUNDER

NN

NN har i huvudsak anfört följande.

I objektsbeskrivningen saknades information om det fanns fiberanslutning eller inte. Det var viktigt för honom att fastigheten hade en fiberanslutning och därför frågade han om detta flera gånger. Alla frågor besvarades med att det skulle finnas. Den informationen var felaktig.

Säljaren har förnekat att han skulle ha uppgett till Mäklaren att det fanns fiberanslutning.

Han har lidit en skada motsvarande kostnaden för en fiberanslutning. Kostnaden uppgår till 25 020 kr.

Mäklaren

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

Fastigheten visades vid flera tillfällen och budgivning skedde i två omgångar, den 15-16 september 2016 och den 4-5 oktober 2016. NN lade det högsta budet, 3 900 000 kr, vid båda omgångarna.

Före den första budgivningsomgången ställde NN inte någon fråga om fiberanslutning.

Före den andra budgivningsomgången fick han frågor från spekulanter om bredband och fiber. Han ringde då upp en av säljarna under en pågående visning och ställde frågan. Säljaren uppgav att fiber fanns, att Bredbandsbolaget var leverantör och att fibern kom in bakom TV:n. Han tittade bakom TV:n och såg en dosa. Han kände också till att det hade dragits in fiber i området. Han vidarebefordrade därefter beskedet till spekulanterna att fastigheten var försedd med fiber. Han hade ingen anledning att ifrågasätta säljarens uppgift och har inte varit oaktsam.

Det e-postmeddelande från säljaren som NN gett in (meddelandet refereras nedan, nämndens anmärkning) kan inte ges något som helst bevisvärde då säljaren naturligtvis inte vill erkänna att det lämnades en felaktig uppgift.

I alla händelser föreligger det ingen skada. NN lade samma bud vid båda budgivningarna och det är uppenbart att uppgiften om fiber inte påverkade köpet.

NN har genmält:

Påståendet att han inte skulle ha frågat om fiber före budgivningen stämmer inte. Han frågade vid flera tillfällen. Endast den gången då han frågade vem leverantören var, skedde det via sms.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat budgivningslistan. Av denna framgår att bud lades i två olika omgångar, att det var NN och en annan spekulant som lade bud i båda omgångarna och att NN "vann" båda budgivningarna med bud om 3 900 000 kr.

I ett sms från NN till Mäklaren den 20 oktober 2016 frågade NN vilken leverantör säljaren hade för sin fiberanslutning. Svaret från Mäklaren samma dag var Bredbandsbolaget.

I ett mejl från säljaren till NN den 3 april 2016 uppgav säljaren följande. "Har ej uppgett till mäklaren att vi har fiber utan som jag sagt hela tiden att vi har adsl och leverantör är bredbandsbolaget".

NÄMNDENS BEDÖMNING

För att skadeståndsskyldighet ska föreligga krävs dels ett uppsåtligt eller oaktsamt åsidosättande av fastighetsmäklarlagens skadeståndssanktion-

erade regler, dels en ekonomisk skada, dels ett orsakssamband mellan åsidosättandet och skadan. Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Om mäklaren gör gällande att han erhållit en viss uppgift om fastigheten från säljaren, är det dock mäklaren som måste kunna styrka det påståendet.

Har det lämnats en felaktig uppgift?

Genom parternas uppgifter är det utrett att Mäklaren uppgav till NN att det fanns en fiberanslutning. Det är också utrett att den uppgiften var felaktig.

Oaktsamhet

Mot NNs förnekande har Mäklaren inte styrkt sitt påstående att han erhöll uppgiften från säljaren. Det får därför anses utrett att han varit oaktsam.

Orsakssamband och skada

Det förefaller mindre sannolikt att NN skulle ha ställt frågan om fiberanslutning vid flera tillfällen, särskilt som han inte gjort gällande att svaret vid det första tillfället skulle ha varit oklart eller osäkert. I alla händelser är det inte styrkt att frågan ställdes vid flera tillfällen, och att det skedde både före den första och den andra budgivningsomgången. Nämnden utgår därför från att frågan endast ställdes inför den andra budgivningsomgången, så som Mäklaren gjort gällande. Nämnden delar dock inte Mäklarens uppfattning att det saknas orsakssamband på den grunden att NNs bud var identiska vid den första och den andra budgivningsomgången; det kan finnas en mängd olika skäl till varför en budgivare väljer att lägga ett visst bud.

Det är uppenbart att fiberanslutning är en fördel, jämfört med bredband via ADSL, och en uppgift om att fiber finns är ägnad att påverka priset uppåt. Enligt nämndens mening är det därmed visat att den felaktiga uppgiften har orsakat NN en skada.

Skadeståndet får beräknas enligt grunderna för 38 § köplagen, det vill säga man får fråga sig hur fastighetens pris påverkades av den felaktiga uppgiften. Någon bevisning om detta har inte förts, men nämnden ser sig oförhindrad att uppskatta skadans storlek, jfr rättsfallet NJA 2011 s. 576. Nämnden anser att den felaktiga uppgiften kan ha påverkat fastighetens pris med omkring 12 500 kr.

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare, Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.