

Anmälare

NN

Ombud:

Jur kand Leya Inci

Motpart

Mäklaren

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 236 525 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 21 april 2015 förvärvade NN lägenheten XX för en köpeskilling om 3 900 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Den 16 december 2016 lämnade NN in en anmälan till ARN där hon krävde att Mäklaren skulle utge skadestånd till henne. Viss skriftväxling mellan parterna skedde sedan i ARN. I maj 2017 överlämnade ARN ärendet till FRN, detta sedan

FRN hade godkänts som tvistlösningsnämnd enligt lagen (2015:671) om alternativ tvistlösning i konsumentförhållanden.

GRUNDER

NN

Genom överlåtelseavtal den 21 april 2015 förvärvade hon bostadsrätten till lägenhet XX för en köpeskilling om 3 900 000 kr. Köpet förmedlades av Mäklaren. Överlåtelseavtalet hade bland annat objektbeskrivningen som bilaga.

Vid visningen vidtog en genomgång av lägenheten. I och med att badrummet beskrevs som totalrenoverat efterfrågade hon dokumentation angående ombyggnationen samt Byggkeramikrådets kvalitetsdokument innan hon lade bud på lägenheten. Kvalitetsdokument är en egenkontroll som entreprenörer gör som visar att våtrummet är byggt på ett fackmässigt sätt. Kvalitetsdokumentet skulle tillsammans med alla andra relevanta dokument överlämnas innan påskrift av köpehandlingar, dock senast vid tillträdesdagen.

Hon hade ingen anledning att ifrågasätta att kvalitetsdokumenten skulle överlämnas och följaktligen ingen anledning att ifrågasätta att ombyggnationen av badrummet inte skulle ha skett fackmässigt, i synnerhet då Mäklaren och säljaren lämnat skriftliga som muntliga utfästelser om att legitimerad firma gjort badrummet och att full dokumentation finns beträffande detta.

I objektbesiktningen, som Mäklaren gjort, lades särskild vikt vid besiktning av badrummet och dess egenskaper, vilket får antas ha skett för att genom just de aktuella egenskapernas framhållande locka intressenterna till ett köp.

Om badrummet står det att det skall vara *”ett badrum i absoluta topp klass, full utrustat med tvättmaskin & torktumlare från Bosch. Vägghängd WC stol och kommod med svartlackade luckor, här inne matchar allt. Kaklet och det underbart djupa badkaret från Svedbergs går i Stockholmsvitt och på golvet ligger oljeblått mosaik. Golvvärme och belysning i form av strategiskt placerade spotlights med dimmerfunktion känns nu helt självklart”*.

Hon tillträdde bostadsrätten den 16 november 2015 och har alltsedan dess haft problem med vattenansamlingar i badrummet. I juni 2016 hade hon kontakt med sitt försäkringsbolag och styrelsen i Brf XX, och önskade få en besiktning av bad-

rummet av sakkunnig för att kunna fastställa exakt orsak. Försäkringsbolaget tillsammans styrelsen kom gemensamt överens om att besiktiga badrummet och att ABC-Våtrumskonsulten skulle besikta badrummet den 7 juli 2016. I besiktningsprotokollet antecknades bland annat att golvbrunnarna (två golvbrunnar nyinstallerade) dels under badkaret dels framför badkaret var underdimensionerade och anslutna till alldeles för klenta avloppsrör med en dimension om endast 35 mm, vilket leder till att golvbrunnen inte sväljer vatten. Så liten dimension på avloppsrör används inte som avloppsrör, de tar undan vatten för dåligt och blir alldeles för svåra att rensa vid behov. Avloppsrör med dimension om 35 mm används inte i golv utan till exempel mellan badkar och golvbrunn. Den allra klenaste dimensionen som säluförs är 50 mm.

Den dolda golvbrunnen under det mycket tunga badkaret saknar lock samt är inte anslutet med rör till avtappningspluggen i badkaret. Vattnet går därför direkt ut på golvet under badkaret. Vatten vid uttappning direkt ned på golvet med felaktiga fall, bakfall samt underdimensionerad samt avloppsrör från golvbrunn innebär sammantaget stora fel. Golvlutning samt golvfall är på flera sätt felaktigt utförda i badrummet samt att rörgenomföringar för dusch och badkar är ej godkända placeringsställen, det vill säga rörpaketet är placerat i fel del / zon i badrummet. Sammanfattningsvis kan sägas att det finns flera fel som inte uppfyller gällande regler för våtrum och att utförda arbeten i badrummet ej är utförda på ett fackmässigt sätt.

Hon reklamerade felen 13 juli 2016 genom rekommenderat brev till Mäklaren med bifogad kopia av besiktningsprotokollet från ABC-Våtrumskonsulten, dock har det rekommenderade brevet ej hämtats ut och Mäklaren har sedan dess inte heller inte återkommit trots att hon sökt honom både genom arbetsgivare på mäklarbyrå, telefon och brev.

Det har nu visat sig att det inte alls finns några kvalitetsdokument rörande ombyggnationen av badrummet. Det enda som säljaren återkommit med, vid reklamation hos även denne den 13 juli 2016, var ett kvalitetsintyg som har upprättats på en blankett som inte fanns vid det datum som intyg har daterats med. Byggkeramikrådet menar att det uppenbart inte skrevs vid det angivna datumet och således sannolikt skrivits någon gång efter januari 2014.

Badrummet är behäftat med ett ursprungligt fel och hon har således ej erhållit en lägenhet som har de egenskaper hon med fog kan förvänta sig, se 17 § köplagen. Badrummet har som framgått ovan varit behäftad med flera fel och varit i väsentligt sämre skick än hon med hänsyn till lägenhetens pris och övriga omständigheter

med fog kunnat förutsätta. Bostadsrätten har sålunda avvikit från vad hon förväntat sig, nämligen att erhålla en bostadsrätt med full funktionalitet.

Hon är sålunda berättigad till skadestånd med anledning av att Mäklaren åsidosatt sina plikter.

Avhjälpan av felen i badrummet kan inte ske på annat sätt än genom rivning och återuppbyggnation av badrummet. Det är nödvändigt att bygga om badrummet. Det har konstaterats flera allvarliga brister. Hon har begärt in offert för att åtgärda felen som uppgår till 236 525 kr.

Mäklaren

Mäklaren har i en inlägga till ARN anfört följande.

Han har legat i en tung skilsmässa och har varit utan bostad. De adresser som funnits, och som ARN skickat material till, har tillhört hans exfru samt hennes pappa. Kommunikationen mellan dem har varit allt annat än god fram till nu. Han har därför inte fått ta del av materialet förrän nu och ingen har försökt nå honom på vare sig mobil eller mejl.

Ärendet som det gäller ställer han sig fullständigt oskyldig till och motstrider samtliga anklagelser och ersättningskrav.

Han minns mycket väl Brf XX och han hade god relation till både NN och familjen YY (säljarna, nämndens anmärkning) efter den försäljningen. Det blev en följdaffär efter att NN rekommenderat honom till sin väninna och han hjälpte familjen YY senare med en värdering.

Han visade lägenheten tre gånger för NN innan de skrev kontrakt. Samtliga gånger hade hon gott om tid att följa sin undersökningsplikt, som han påpekade ett par gånger är hennes egen skyldighet/ansvar.

Familjen YY uppträdde från start mycket proffsigt och ärligt och det fanns inga som helst skäl att misstänka något fuskjobb eller svartjobb. Självklart var renoveringarna av kök och badrum något han frågade om och påpekade vikten av att det var rätt gjort. Svaret var från dem varje gång att det var gjort efter alla regler av legitimerad fackman samt att bevis och dokumentation fanns att visa upp.

NN fick även ett kvalitetsdokument senare av säljarna, dock inte via honom.

I objektsbeskrivningen står tiptop och stiligt och en del andra superlativ. Vilket det inte är något snack om att det var på ytan. Material och montering var välgjort. Han som mäklare har ingen skyldighet att kontrollera under ytan vad som är gjort.

Säljaren har upplysningsplikt och köparen har undersökningsplikt. Detta var båda medvetna om.

Det framgår i mejlkommunikationen som är lämnat som bevis att säljaren uppger att badrum och kök är gjort efter alla regler. Inte att han, Mäklaren, uppger det, utan säljaren garanterar. Det framgår även att han inte har rekommenderat emot en besiktning utan att han kände att han inte behövde rekommendera det.

Det har för honom under hans tid som mäklare hänt att han rekommenderat besiktning vid bostadsrättsaffär en gång tidigare. Han har heller aldrig sett eller hört någon annan mäklare göra det. Dock vid villaköp är det ofta standard. Varför det inte kändes nödvändigt var för att säljarna hade garanterat i mejl och muntligt att det var fackmannamässigt gjort samt hur han själv och alla spekulanter, inklusive NN, upplevt lägenhetens standard och skick.

Den besiktning NN gjort i efterhand är gjord efter tillträdesdagen och styrker egentligen ingenting och ansvar över bostaden har redan övergått på henne.

Det är glasklart att han tydligt har förmedlat samtliga uppgifter från säljare till köpare och att uppgifterna inte kommer från honom personligen.

Fram till nu minns han affären som en av de trevligaste, rättvisaste samt goda han förmedlat. Han vet att han agerat helt och hållet med tanke på båda parter och i all ärlighet samt med uppsåt att göra rätt samt följa sina skyldigheter.

Dessutom borde besiktningen, om den ska tas i hänsyn till, skett av opartisk besiktningssman där båda parter fått chans att närvara.

Han är besviken på att ingen har kontaktat honom personligen av parterna samt självklart på parternas ärlighet. Om det är så att badrummet inte är utförts korrekt. Men som sagt kvalitetsdokument har visats upp av säljaren till köparen enligt vad de sagt till honom.

Han hoppas att ARN ser av NNs egen bevisning att den inte styrker de anklagelser som ställs mot honom.

NN har bland annat genmält följande:

Mäklaren skriver att han är "fullständigt oskyldig till samtliga anklagelser" med hänvisning till uppgifter som denne erhållit från säljaren samt hänvisning till mejlkommunikation som säljaren lämnat till honom. Mäklaren hänvisar således helt och hållet till säljarens uppgifter och hon är därför angelägen om att få ta del av de underlag samt mejlkommunikation som Mäklaren har fört med säljaren.

Mäklaren skriver att säljaren hänvisat till att arbetet gjorts av legitimerad fackman samt att bevis och full dokumentation skulle finnas beträffande badrummet. Hon undrar därför om Mäklaren fick ta del av närmare uppgifter om ombyggnationen eftersom han presenterat ombyggnationen som kvalitetssäker och utförd av legitimerad fackman samt behörig elinstallatör.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat två besiktningar av badrummet den 7 juli 2016 och den 19 september 2016, en offert avseende åtgärdande av fel i badrummet, köpekontraktet, en objektsbeskrivning hämtad från internet samt ett mejl från Mäklaren till NN, skickat på kontraktsdagen den 21 april 2015 men före kontraktsskrivningen.

I mejlet skrev Mäklaren bland annat följande.

"Badrummet är gjort av legitimerad firma och papper kommer säljaren att kunna visa upp. De garanterar kvalitetsarbete på köket och det är som du ser väl omhändertaget. Insatt 2012. Man kan ju besiktiga det, dock inget jag känner att jag behöver rekommendera. Som sagt badrum och våtrum finns dokumentation på till fullo."

Den 19 maj 2017 översände nämnden en inlaga från NN till den e-postadress som Mäklaren hade uppgett till ARN och bad honom yttra sig. Påminnelser skickades sedan den 27 juni och den 18 augusti. I det sistnämnda föreläggandet gavs Mäklaren möjlighet att inkomma med svar senast omkring den 1 september, vid äventyr av att ärendet annars kunde komma att avgöras i befintligt skick. Mäklaren har inte avhört.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadeståndsskyldighet

För skadeståndsskyldighet krävs dels ett uppsåtligt eller oaktsamt åsidosättande av fastighetsmäklarlagens skadeståndssanktionerade 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. Vad gäller orsakssambandet behöver detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Bedömningen i detta fall

Det är utrett att Mäklaren före köpet lämnade uppgift till NN att badrummet var fackmässigt renoverat och att kvalitetsdokument fanns. Genom utredningen får det också anses visat 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.

Mäklaren har uppgett att han fick uppgifterna om badrummet från säljarna. NN har, som nämnden uppfattat det, bekräftat detta genom att uppge att även "säljaren lämnat skriftliga [och] muntliga utfästelser om att legitimerad firma gjort badrummet och att full dokumentation finns". Några skäl till varför Mäklaren borde ha ifrågasatt säljarnas uppgifter har inte framkommit. Det är därmed inte visat att Mäklaren skulle ha agerat oaktsamt, och NNs krav kan därför inte bifallas.

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, 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. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.