

Anmälare

NN

Motpart

Mäklare

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklare ska utge 3 500 kr.

Mäklare har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

NN förvärvade en lägenhet som förmedlades av Mäklare. Efter förvärvet upptäcktes att luckan till kökspisen var defekt.

Sedan NN reklamerat den defekta spisluckan till säljaren, rekommenderade Mäklare att säljaren skulle ersätta NN med 1 000 kr.

GRUNDER

NN

NN har i huvudsak anfört följande.

Efter att han hade påtalat felet, meddelade Mäklare omgående att 1 000 kr var en skälig ersättningsnivå. Vid kontroll av spisen visade det sig att den inte gick att reparera eftersom den var för gammal.

Säljaren har vägrat att utge ersättning som överstiger den nivå som Mäklare rekommenderade. Mäklare har därmed avsevärt försvårat hans möjligheter att få en korrekt ersättning från säljaren.

Det yrkade beloppet motsvarar mellanskillnaden mellan de 1 000 kr som han fått av säljaren och kostnaden för en ny spis.

Mäklare

Mäklare har i huvudsak anfört följande.

Sedan NN kontaktat honom undersökte han vad en begagnad spis av liknande modell och årsmodell skulle kosta. De bjöds ut till försäljning för 500 – 1 000 kr. Han gav då parterna en rekommendation om en ersättningsnivå om 1 000 kr. Säljaren tyckte att nivån var acceptabel, men inte NN.

NÄMNDENS BEDÖMNING

För att skadeståndsskyldighet ska föreligga 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.

En första förutsättning för att NN ska kunna få skadestånd är att det kan visas att det prisavdrag som NN eventuellt hade rätt till översteg 1 000 kr. Eftersom detta inte visats, eller ens gjorts sannolikt, kan NN krav redan av detta skäl inte bifallas.

INFORMATION

I handläggningen av detta ärende har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. 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.