

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Jur kand Michael Eckerstein

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 285 223 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 26 augusti 2016 förvärvade NN och YY en bostadsrätt i Brf XX för 3 270 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

GRUNDER

NN och YY

Grunden för yrkandet är att Mäklaren hindrat dem att utföra deras lagstadgade undersökningsplikt inför köpet. Lägenheten visade sig vara behäftad med allvarliga fel. Deras kostnader för att häva köpet uppgår till det yrkade beloppet.

De köpte lägenheten i slutet av augusti 2016. Sen eftermiddag/kväll den 25 augusti ringde Mäklaren och sa att de var högsta budgivare och fick köpa lägenheten förutsatt att de skrev köpekontrakt dagen efter. Under samtalet frågade de hur de skulle utföra sin undersökningsplikt. Mäklaren sa då att "den har ni redan gjort vid visningen, det ni har ansvar för att kontrollera är föreningens ekonomi". Hela hans attityd under samtalet var: "det behöver ni inte bry er om".

Vid kontraktsskrivningen, innan de skrev under, sa de ytterligare en gång att de ville utnyttja sin undersökningsplikt och mer noggrant undersöka lägenheten. De fick då till svar av mäklaren: "Litar ni inte på säljarna?" Säljarna satt mindre än en meter från dem på andra sidan bordet. När de upprepade att de ville undersöka ytterligare, sa mäklaren igen "Litar ni inte på säljarna?", med upprörd röst och stämningen blev ytterst obehaglig. De hade svårt att säga till några främlingar att de inte litade på dem, vilket det så klart inte alls handlade om. De önskade bara fullgöra sin undersökningsplikt ytterligare.

I det köpekontrakt som mäklaren själv har författat stod att "före köpet har köparen uppmanats att noggrant undersöka lägenheten". Något som Mäklaren alltså inte gjort – här är motsatsen mer korrekt. Mäklaren har aktivt jobbat för att de *inte* skulle undersöka lägenheten.

Under en av visningarna av lägenheten frågade de Mäklaren om något behöver göras/renoveras i lägenheten. Han sa då att "det är bara att flytta in". Något som är särskilt allvarligt eftersom det senare i processen visade sig att det inte alls "bara var att flytta in".

Lägenheten visade sig behäftad med fel; en stark kemisk lukt från golvkonstruktionen kändes när de en månad efter kontraktsskrivning besökte lägenheten för att ta mått inför flytten. En kreosotliknande lukt som inte hade känts på någon av visningarna vällde upp från golven i de två sovrummen och i hallen, främst från garderoberna.

När de kontrollerade detta visade det sig att de inte var ensamma om att råka ut för detta problem i bostadsrättsföreningen. I en närbelägen lägenhet hade exakt samma lukt visat sig efter försäljning. När de fick reda på detta var den lägenheten under renovering. Där visade det sig att lukten kom från en asfalmatta som använts som stegdämpare i samtliga rum utom i vardagsrummet. Asfalmattan fanns här även under mellanväggarna som också de kontaminerats, en asfalmatta som utsöndrade en doft av kreosot, exakt den lukt de kände vid återbesöket i "sin" lägenhet.

En fuktkontrollant som jobbat med saneringen av den andra lägenheten följde med dem till deras lägenhet. Han kunde konstatera exakt samma skarpa lukt av kreosot i deras lägenhet som i den andra. Den gången kändes lukten i ett av sovrummen. Men att hela lägenheten var kontaminerad rådde det inget tvivel om då de alla tre i familjen kände den skarpa kemiska lukten när de var där för att ta mått efter att kontrakt skrivits.

Det var omöjligt för dem att uppskatta hur farlig denna ånga var att andas in. Det var omöjligt att uppskatta omfattning och kostnader för att åtgärda problemet. Vad som var tydligt var att det var omöjligt att bo och vistas i lägenheten innan sanering. Att golven i sovrum och hall var tvungna att rivas upp var uppenbart, troligen behövdes även mellanväggar rivas då asfalmattan sannolikt kontaminerat även dessa, till följd att även badrum och kök då var tvungna att göras om. Kostnaderna uppskattades av hantverkare till 200 000 kronor, om inte mellanväggar och badrum/kök behövde rivas. Om mellanväggar behövde rivas och badrum kaklas om, kök renoveras: 400 000 kr? 600 000 kr?

När de sedan ville ta dit en auktoriserad besiktningsman för att i efterhand ta reda på omfattningen, gjorde sig säljarna oanträffbara. Mäklarens kommentar, "det ska bli roligt att se hur det här slutar", bekräftade deras bild av att de blivit totallurade av mäklare och säljare. Inte en undran eller förvåning över "deras upptäckt", bara ett kyligt motstånd.

De beslutade att häva köpet och skickade ut en hävningsförklaring till säljarna och Mäklaren. Ingen av dem bemödade sig att hämta ut det rekommenderade brevet. För att vara säkra på att säljare och mäklare fick vetskap om att de ville häva köpet var de tvungna att själva fysiskt åka ut till Mäklaren för att få bekräftat att de tagit emot hävningsförklaringen.

De har nu förlikats med säljarna och har inte tillträtt lägenheten. De har fått betala en stor summa pengar, en förlust som möjligtvis hade kunnat undvikas om Mäklaren fullgjort sin plikt och tillåtit dem att noggrant undersöka lägenheten istället för att aktivt motverka detta genom sitt agerande.

Skadan uppgår till de 275 000 kr som betalats till säljarna samt egna ombudskostnader om 10 223 kr.

Mäklaren

Det är riktigt att NN och YY köpte den aktuella lägenheten. Det är också riktigt att han ringde till dem den 25 augusti 2016 och meddelade att de var de högsta budgivarna och att säljaren accepterat deras bud om det blev avtal nästa dag. Det är dessutom riktigt att de frågade vad köparens undersökningsplikt innebar. De gick igenom detta och kunde konstatera att ytterligare undersökning inte behövdes då den var utförd vid de två visningarna de hade varit på.

På vilket sätt han aktivt skulle ha arbetat för att NN och YY inte skulle undersöka lägenheten framgår inte av anmälan utan får ses som ett grundlöst påstående. Till detta kom att badrummet var nyligen totalrenoverat och det fanns våtrumsintyg och garanti på arbetet.

Efter en tid tog NN och YY kontakt med säljarna för att de ville komma till lägenheten och mäta. Så bestämdes, och NN och YY kom till lägenheten. Säljarna var hemma enligt överenskommelse. NN och YY kände omedelbart en doft i lägenheten. De kontaktade honom och undrade hur de skulle gå vidare. Han gav dem rådet att tala med säljarna och ta dit en besiktningsman omgående. Inte heller nu arbetade han aktivt för att köparna inte skulle besiktiga lägenheten. Säljarna accepterade att NN och YY kom dit med egen besiktningsman. Även besiktningsmannen kände en doft, men något protokoll upprättades inte. I varje fall har han, Mäklaren, inte fått något protokoll och han vet inte heller vem som har besiktigat eller dennes yrkeskvalifikationer.

NN och YY kontaktade honom och berättade att de ville häva köpet. De anlidade ett juridiskt ombud, enligt egen uppgift, och kort därefter fick säljarna en hävningsförklaring. Själ blev han uppsökt av en släkting som uppgav sig vara ombud och som ville överlämna hävningsförklaringen och begärde att han skulle kvittera mottagandet. Något rekommenderat brev eller en avi om ett sådant har han inte fått i detta ärende.

Han frågade NN och YY om han skulle ta dit en besiktningsman för att reda ut om det verkligen var ett fel på lägenheten men det ville de inte. De var inte intresserade, och han fick känslan att de hade ångrat sig.

Säljarna kontaktade honom och han rådde säljarna att kontakta ett eget ombud och att de borde tala med sitt försäkringsbolag.

Förlikningsförhandlingar inleddes utan att han var inblandad. Efter förhandlingarna erhöll han förlikningsavtalet.

Säljaren gav honom då uppdraget att tala med övriga på budgivningslistan. Det visade sig att intresset fortfarande fanns kvar. Han förklarade vad som hänt och att frågan om doft uppkommit och att man inte hitta någon förklaring till varför NN och YY kände denna doft som ingen annan än de och deras besiktningsman kände, enligt vad de påstått.

Avslutningsvis vill han förtydliga vad som hände efter det att köpet hävdades. De nya köparna blev helt informerade om vad som hänt, från det att köpekontraktet undertecknades och fram till hävningen. De fick även en kopia av förlikningsavtalet. Efter att de själva gjort en genomgång av lägenheten, köpte de densamma. Den nya köpeskillingen blev 70 000 kr lägre vid omförsäljningen.

De nya köparna flyttade in utan några åtgärder eller någon renovering. De har heller inte återkommit till varken säljarna eller honom efter köpet. Någon annan förklaring än att NN och YY ångrade sig kan knappast finnas.

NN och YY har genmält:

Det är korrekt att Mäklaren ansåg att de undersökt lägenheten tillräckligt genom att de varit på de två visningarna. Dagen efter sa de att de ville utnyttja sin undersökningsplikt. Mäklaren vägrade dem då denna rättighet. Redan här skulle de naturligtvis ha rest sig upp och gått sin väg, men de ville ju ha lägenheten. Mäklaren har på ett frapperande sätt brutit mot god mäklarsed genom att vägra dem att utöva sin undersökningsplikt. Enligt vad de förstår har en mäklare ett ansvar att vara drivande i att undersökningsplikten iakttas.

Det är korrekt att de, när vi känt en otäck kemisk lukt i lägenheten vid ett återbesök, fick ta med sig en expert, en fuksanerare som de kommit i kontakt med, för att få någon utomstående att bedöma saken. När fuksaneraren bekräftade det de känt, en skarp kemisk lukt, förstod de att det inte stod rätt till med lägenheten.

De kontaktade säljarna för att med en auktoriserad besiktningsman få komma till lägenheten för att mer exakt få reda på vad lukten kom ifrån. Då gjorde sig säljarna oanträffbara. Detta utelämnas helt i Mäklarens inlägga. Vad som också utelämnas är att, när Mäklaren sent omsider lyckats nå säljarna, fick de beskedet att säljarna inte godkände ytterligare inspektion av lägenheten utan att en sådan kunde ske först sedan de tillträtt lägenheten.

Det var i detta läge de tvingades till sitt smärtsamma beslut att häva köpet. Vad hade de för val? De fick ingen möjlighet att reda ut orsaken till lukten, den dörren var stängd, och ingen chans att uppskatta renoveringskostnaderna. De kunde därmed inte veta om de kunde bo i lägenheten ens efter att den renoverats.

Det är märkligt att Mäklaren hävdar att han inte fått något rekommenderat brev med hävningsförklaring när han enligt Postnord hämtat ut detta den 18 oktober klockan 11.29 vid Hemköp i X-köping, 13 dagar efter att det aviserats.

Om de hade fått den lagstadgade möjligheten att undersöka lägenheten hade denna för dem katastrofala affär kunnat undvikas.

Mäklaren har genmält:

Han har inte vid något tillfälle vägrat NN och YY att undersöka lägenheten och definitivt inte i samband med kontraktsskrivningen i närvaro av säljarna. Detta är som han tidigare framfört ett grundlöst påstående. Undersökningen diskuterades dagen före kontraktsskrivningen och då kom de själva fram till att ytterligare undersökning inte behövdes. De hade ju varit i lägenheten två gånger och vid båda tillfällena undersökt lägenheten. Att han i säljarnas närvaro skulle vägrat NN och YY att undersöka lägenheten ytterligare rimmar dåligt – de kunde ju fråga säljarna direkt om de fick komma ännu en gång.

Att han inte kommenterat påståendet att säljarna gjort sig oanträffbara, inte svarat på telefonsamtal eller sms beror på att han inte har samma uppfattning. Det är ännu ett påstående som får stå för NN och YY. För honom gjorde sig säljarna inte oanträffbara.

Det är riktigt att säljarna inte ville släppa in NN och YY ännu en gång med ytterligare en besiktningsman. Säljarna kände inga dofter, ingen som varit i deras hem hade sagt något om att det luktade illa och han själv kände ingen doft. Det kändes mer och mer som ett påhitt från NN och YY:s sida. Hade de ångrat sitt köp?

NN och YY påstår vidare att de var tvungna att häva köpet och att de inte hade något val. Så var ju inte fallet. De kunde tillträtt och därefter påvisat att lägenheten hade de fel som de påstår, om det nu var så att det fanns något fel.

Dagen före kontraktsskrivningen ringde han till NN och YY för att berätta att de hade det högsta budet och att säljarna accepterat det och var villiga att skriva avtal. Då talade de även om köparens ansvar att undersöka objektet noggrant. NN och YY konstaterade då själva att de undersökt lägenheten tillräckligt.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadeståndsskyldighet

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. Vad gäller orsakssambandet behöver detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Allmänt om mäklarens skyldigheter enligt 16 § fastighetsmäklarlagen

Enligt 16 § 2 st. fastighetsmäklarlagen ska mäklaren skriftligen informera köparen om dennes ansvar att undersöka objektet. Kravet på informationens innehåll är ganska lågt ställt. I prop. 2010/11:15 s. 56 anges att "[m]äklaren måste förstås inte upplysa en köpare i detalj om vad undersökningsplikten kräver, utan en översiktlig redovisning av undersökningspliktens innebörd är tillräcklig."

Mäklaren ska vidare, enligt samma bestämmelse, verka för att köparen gör eller låter göra en undersökning av objektet. Som framgår av lagtextens uttryck, "gör eller låter göra", kan mäklarens uppmaning antingen avse att köparen själv undersöker fastigheten eller att han anlitar någon annan för detta ändamål. Denne "någon annan" kan, men behöver inte, vara en professionell besiktningsman.

Utgångspunkten är att mäklaren inte behöver rekommendera en professionell besiktningsman, detta eftersom det som utgångspunkt inte krävs en besiktningsman för att uppfylla undersökningsplikten. Förhållandet blir annorlunda om köparens

undersökningsplikt utökas av något skäl, exempelvis vid symtom på fel. I sådant fall ska mäklaren verka för en fördjupad undersökning, vartill det ofta krävs en fackman. Med andra ord ska mäklaren verka för att köparen utför eller låter utföra en sådan undersökning som i det konkreta fallet innebär att köparen har uppfyllt sin undersökningsplikt. Detta framgår, eller antyds i alla fall, av lagtexten där det anges att mäklaren ska verka för att köparen gör eller låter göra en "sådan" undersökning, där ordet "sådan" syftar tillbaka på "det ansvar som [köparen] har för att undersöka [objektet]" i första ledet av meningen.

Om en mäklare har brutit mot de aktuella reglerna medför det inte per automatik skadeståndsskyldighet, det krävs också ett orsakssamband mellan förseelsen och skadan. För att uppfylla kravet på orsakssamband måste köparen kunna styrka eller åtminstone göra sannolikt att skadan skulle ha undvikits om mäklaren hade informerat om undersökningsplikten och/eller uppmanat till undersökning. Med andra ord måste köparen kunna visa att han i så fall dels hade undersökt eller låtit undersöka objektet i enlighet med den lämnade informationen, dels hittat det aktuella felet, dels lyckats ingå ett köp med en köpeskilling som tog hänsyn till felet eller helt avstått från köpet.

Oaktsamhet

Det förefaller ostridigt att NN och YY kände till vad undersökningsplikten innebar och även att de i viss utsträckning undersökte lägenheten före köpet. Så långt finns det alltså ingen grund för kritik mot Mäklaren. Frågan gäller i stället om Mäklaren aktivt motverkade ytterligare undersökningar. I den frågan står ord mot ord, och det är NN och YY som har bevisbördan för sitt påstående om att Mäklaren motverkade en undersökning.

NN och YY:s uppgift om vad Mäklaren skulle ha sagt till dem – "litar ni inte på säljarna" – förefaller i och för sig självupplevt, men det är enligt nämndens mening inte tillräckligt för att uppfylla bevisbördan. Nämnden har ingen möjlighet att uppta muntlig bevisning, och inom ramen för nämndens skriftliga handläggning är det mot Mäklarens förnekande inte visat att han skulle ha motverkat ytterligare undersökningar av lägenheten. Nämnden vill ändå tillägga att om en mäklare skulle agera på det sätt som Mäklaren påstås ha agerat i detta fall, hade det utgjort ett tydligt brott mot 16 § fastighetsmäklarlagen.

Nämnden vill också tillägga, även om det saknar betydelse för ärendet, att en mäklare är skyldig att besvara inkommande skrivelser samt att hämta ut rekommenderade brev, se exempelvis Fastighetsmäklarinspektionens beslut i ärendet 4-2628-08.

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, 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. 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.