

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Miriam Neuman

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 50 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 21 december 2016 förvärvade NN och YY lägenheten nr XX i Brf XX. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande. "Badrummet är reoverat 2012, fotodokumentation finns." Uppgiften grundade sig på ett mejl från säljaren till Mäklaren den 9 december 2016 med bland annat följande innehåll.

”Badrummet är [...] från 2012, jag har fotograferat men jag kommer inte in i min gamla dator minns inte mitt lösen så ska prata med en jag känner som kan mycket om datorer om man kan öppna den på något annat sätt.”

Det är ostridigt att Mäklaren har ersatt NN och YY med 30 000 kr på grund av uppgiften i objektsbeskrivningen om fotodokumentation.

GRUNDER

NN och YY

Mäklaren borde ha kontrollerat säljarens uppgift om fotodokumentation redan inför visningen. Hon skulle inte utan en sådan kontroll skrivit att fotodokumentationen fanns.

Mäklaren och säljaren skulle överlämna fotodokumentationen på tillträdesdagen, men säljaren sa då att han ville ha ytterligare tid på sig.

De två foton som säljaren överlämnade visade endast det färdiga badrummet. Varje arbetsmoment måste redovisas var för sig, annars är det ingen dokumentation.

Ingen vet om badrummet är rätt utfört eller inte.

Mäklaren

Mot bakgrund av den information som fanns i mejlet från säljaren hade det varit bra om hon inte hade angett att fotodokumentation fanns, alternativt att hon hade informerat NN och YY om att fotodokumentation eventuellt fanns, om säljaren kunde hitta denna.

NN och YY kunde räkna med att fotodokumentation från badrumsreoveringen 2012 skulle presenteras, eftersom det utlovades i objektsbeskrivningen. De har dock inte vetat vad för dokumentation som skulle presenteras. Inte heller har de haft fog för att tolka skrivningen om fotodokumentation som en garanti för att badrumsreoveringen var utförd på ett fackmässigt sätt. De valde trots det att ingå köpet. Att fotodokumentationen, när den väl presenterades, inte motsvarade NN och YY:s förväntningar är inte något som hon kan lastas för.

Endast i undantagsfall ska en mäklare behöva ifrågasätta den information som han eller hon får från säljaren. Det är alltså inte så att hon har agerat vårdslöst vid förmedlingen för att hon inte kontrollerade fotodokumentationen.

Eftersom man inte kan dra slutsatsen att ett badrum är fackmannamässigt renoverat för att man får information att säljaren har fotodokumentation från en renovering, kan marknaden inte heller värdera en bostadsrätt högre endast för att informationen om att fotodokumentation nämns i objektsbeskrivningen, jämfört med om denna mening är struken i objektsbeskrivningen. Därmed har NN och YY inte drabbats av någon ekonomisk skada. I alla händelser överstiger skadan inte de 30 000 kr som NN och YY redan har erhållit.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadeståndsskyldighet

För att skadeståndsskyldighet ska uppkomma 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. Annorlunda uttryckt skulle skadan inte ha uppkommit om mäklaren hade agerat aktsamt. Orsakssambandet ska också vara adekvat. Med det menas att skadan ska vara en någorlunda förutsebar och typisk följd av oaktsamheten.

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.

Har NN och YY erhållit en fotodokumentation av badrumsarbetet?

NN och YY har oemotsagda uppgett att den enda fotodokumentation de erhöll bestod av två fotografier av det färdiga badrummet.

Med begreppet fotodokumentation kan inte förstås annat än en serie fotografier över de olika arbetsmomenten som kan ligga till grund för en rationell bedömning av om arbetet är fackmässigt utfört eller inte. De två fotografierna utgör ingen fotodokumentation i nu angiven mening.

Har Mäklaren varit oaktsam?

Mäklaren kände i god tid före köpet till att säljaren hade uppgett att han hade svårigheter att få fram fotodokumentationen. Genom att trots detta reservationslöst ange "fotodokumentation finns" i objektsbeskrivningen har hon enligt nämndens mening varit oaktsam. Hon borde, som hon själv varit inne på, lämpligen ha skrivit att det eventuellt kunde finnas en fotodokumentation, men att säljaren (ännu) inte hade fått fram den.

Vilka slutsatser kan en köpare dra av uttrycket "fotodokumentation finns"?

Som angetts ovan betyder uttrycket "fotodokumentation finns" att det finns fotografier över arbetet som gör det möjligt att avgöra om arbetet är fackmässigt utfört eller inte. Det är den primära innebörden. Nämnden anser dock att en köpare med fog kan dra något mer långtgående slutsatser än så. En säljare skulle knappast lämna uppgift om fotodokumentation om inte han eller hon själv, med rätt eller orätt, ansåg att arbetet var fackmässigt utfört. Av uttrycket "fotodokumentation finns" kan man, enligt nämndens uppfattning, alltså dra slutsatsen dels att det fanns fotografier som gjorde det möjligt att avgöra om arbetet var fackmässigt utfört, dels att säljaren ansåg att arbetet var fackmässigt utfört. Några mer långtgående slutsatser än så kan man däremot inte dra. NN och YY synes mena att uppgiften om fotodokumentation närmast innebar en garanti för att badrummet var fackmässigt utfört, men den uppfattningen kan nämnden inte dela.

Orsakssamband

Det är utrett att NN och YY undertecknade köpekontraktet utan att ta del av någon fotodokumentation. De har uppgett att dokumentationen skulle överlämnas till dem på tillträdesdagen, alltså först efter köpet, och de var uppenbarligen inte intresserade av att kontrollera dokumentationen före köpet. Som nämnts har nämnden uppfattat det som att NN och YY ansåg att uppgiften om fotodokumentation var en form av garanti om fackmässigt utförande – och därmed inte något som behövde kontrolleras.

Däremot kunde NN och YY, som angetts ovan, med fog utgå från att *säljaren ansåg* att arbetet var fackmässigt utfört. I den delen kan det alltså föreligga ett orsakssamband. Nämnden anser vidare att det får anses utrett att det förelåg ett sådant samband i detta fall.

Skada

Med den bedömning som nämnden gjort ovan blir den relevanta frågan hur stor skillnaden i marknadsvärde hade varit mellan följande två fall.

1. Lägenheten marknadsförs med uppgift om att fotodokumentation finns.
2. Lägenheten marknadsförs med uppgiften att det eventuellt finns en fotodokumentation, men att säljaren (ännu) inte har kunnat visa upp den.

Av Fall 1 kan köparen, som nämnts, med fog dra slutsatsen att säljaren med rätt eller orätt ansåg att arbetet var fackmässigt utfört. Fall 2 kan ge större anledning till misstankar om bristande fackmässighet, jämfört med Fall 1.

Nämnden anser inte att det är sannolikt att skillnaden i marknadsvärde överstiger de 30 000 kr som NN och YY redan har fått. Deras krav kan därför inte bifallas.

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.