

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 13 900 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som i sig skäligt. Om nämnden skulle finna att skadeståndsskyldighet föreligger, har han yrkat att skadeståndet ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Sommaren 2017 förvärvade NN och YY en tomträtt på Y-gatan i X-köping. Affären förmedlades av Mäklaren. Det var mäklarassistenten ZZ som visade tomträten för NN och YY.

GRUNDER

NN och YY

Den 20 juni 2016 var de på visning. De träffade ZZ som visade dem bostaden. Under visningen frågade de om fastigheten var ansluten till deras lokala internetleverantör "BDTV" via fibernätet. ZZ ringde ett samtal för att sedan bekräfta för dem att så var fallet.

Efter tillträdet upptäckte de, efter kontakt med BDTV, att någon fiberanslutning inte fanns i området. Det kostar 13 900 kr att ansluta sig till detta

Mäklaren

ZZ sa inte på visningen den 20 juni 2017 att fastigheten var ansluten till den lokala internetleverantören BDTV via fibernätet. ZZ kan över huvud taget inte minnas att han på visningen fick en fråga från NN och YY gällande fiberanslutning. Inte heller stämmer det att ZZ vid ett telefonsamtal den 15 september 2017, efter NN:s påpekande att fiberanslutning saknades, ska ha sagt "jaha konstigt jag var rätt säker att det fanns". Denna konversation minns ZZ klart. NN påpekade att det inte fanns fiber inkopplat till fastigheten. ZZ frågade om det skulle vara det, varpå NN svarade "jo, vi trodde att det skulle vara det. Jag har för mig att du sa till mig att det skulle finnas fiber". ZZ blev förvånad och bad därefter honom, Mäklaren, att ringa upp NN och YY. ZZ har vid utförandet av uppdraget således varken handlat med uppsåt eller oaktsamhet.

Han förnekar att NN och YY har drabbats av någon skada. Vid beräkning av en eventuell skada får man fråga sig hur marknadens betalningsvilja skulle ha påverkats om den haft kännedom om att anslutning till fibernätet inte fanns. Han menar att denna vetskap i vart fall inte skulle ha påverkat priset för tomträthen.

Någon uppgift om fiberanslutning finns inte med i köpekontraktet. Om fiberanslutningen varit viktig för NN och YY, och de uppfattat att de fått muntlig information om att fiberanslutning fanns, hade det varit lämpligt att NN och YY begärt att uppgiften om fiberanslutning dokumenterades i köpekontraktet. Hade de begärt detta, hade ju saken retts ut ordentligt, och de hade inte längre köpt tomträthen med fel förväntningar. Om nämnden bedömer att han ska betala skadestånd till NN och YY, gör han gällande att NN och YY varit medvållande till skadan och att ersättningen ska jämkas till noll kronor.

NN och YY har genmält:

ZZ kontaktade Mäklaren via telefon för att bekräfta uppgiften om fiberanslutning. ZZ intygade efter telefonsamtalet att fiber var kopplat till fastigheten. Huruvida detta var en missuppfattning mellan Mäklaren, ZZ och/eller säljaren är irrelevant. Att ZZ inte klart minns konversationen innebär att deras utsaga ska ligga till grund för beslutet.

Det är tydligt att ZZ, och i sin tur Mäklaren, uppsåtligen eller åtminstone på grund av oaktsamhet har orsakat dem ekonomisk skada. Detta då de specifikt har frågat om fiber är kopplat till fastigheten och fått ett felaktigt svar. De har sedan de tillträtt haft mobilt internet till ett pris på 698 kronor per månad istället för 199 kronor per månad som hade varit deras förväntade kostnad om de haft tillgång till fiberinternet via BDTV. Utöver detta har de köpt ett modem för 795 kronor för att det mobila internet ska fungera. Dessa utgifter är ingenting som de gör gällande i detta ärende, trots att de skulle kunna göra det. Det de efterfrågar är att försättas i samma ekonomiska sits som de hade varit i utan Mäklarens och ZZ:s felaktiga information.

Yrkandet om att ett eventuellt skadestånd ska jämkas på grund av att de skulle ha varit medvållande till den ekonomiska skada de lidit på grund av Mäklarens och ZZ:s felaktiga information, ska i sin helhet bortses ifrån. Detta då det är en mäklare som vid visning av en fastighet har uppgett felaktiga uppgifter. Inte heller är det relevant att köpekontraktet inte innehöll någon information om huruvida det fanns fiberuppkoppling ingrävt till fastigheten, då detta bekräftades efter förfrågan av NN vid visningen. Det kan inte anses vara rimligt att de själva ska behöva dubbelkolla uppgifter som en professionell mäklare lämnar.

UTREDNINGEN

NN och YY har gett in en försäkran på heder och samvete, undertecknad av YY, där hon försäkrar att ZZ uppgav att fastigheten var uppkopplad till BDTV via fibernätet.

NN och YY har vidare gett in en mejlkorrespondens mellan NN och Mäklaren.

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.

Bedömningen i detta fall

NN och YY har uppgett att ZZ, på fråga från dem, uppgav att fastigheten var ansluten till fibernätet. Mäklaren och, som det får förstås, även ZZ har förnekat detta.

Som angetts ovan är det NN och YY som har bevisbördan för att det lämnades en felaktig uppgift om fiberanslutning. De har inte visat detta, och deras ersättningskrav kan redan av det skälet 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.