

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Annika Ahlberg

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 18 000 kr. Hon har vidare, som det får förstås, yrkat att FRN ska fastställa att Mäklaren har ådragit sig skadeståndsskyldighet för brister i lägenhetens badrum.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 1 juni 2016 förvärvade NN en bostadsrättslägenhet i Brf XX. Affären förmedlades av Mäklaren.

GRUNDER

NN

Hon begär skadestånd gällande ytterdörren som Mäklaren vid lägenhetsvisningen sa var en säkerhetsdörr. Det sa han både till henne och till två personer i hennes sällskap. Efter att ha besiktigt efter köpet fick hon veta att dörren saknade märkning och att brevinkastet, som var trasigt vid köpet, inte var godkänt för brandsäkerhet och ljud. Hon ringde då upp de två personerna i hennes sällskap från visningen och båda mindes tydligt att Mäklaren hade uppgett att det var en säkerhetsdörr. När hon påtalade detta för Mäklaren ett år senare, hävdade han att han inte mindes något. Ersättningen hon kräver uppgår till den summa en säkerhetsdörr kostar att köpa via bostadsrättsföreningen, cirka 18 000 kr inklusive brevinkast.

Mäklaren hävdar i sitt svar till henne att hon borde reagerat på att brevinkastet var trasigt. Det gjorde hon via mejl och telefon, både till honom och till säljaren i samband med inflyttningen. Dessa finns sparade. Hon trodde säljaren skulle åtgärda brevinkastet innan inflyttning, men så blev inte fallet. Hon anser att Mäklaren därför även brustit i att berätta för henne vilka fel som fanns i lägenheten och att informera henne om att säljaren inte hade någon tanke på att åtgärda dessa fel.

Hon kräver även skadestånd för badrummet. I prospektet stod det att badrummet hade en fungerande tvättmaskin, men vid besiktningen framkom att badrummet saknade egen brunn och ordentliga rör till tvättmaskinen. Efter köpet har hon dessutom tvingats koppla in el till tvättmaskinen eftersom säljaren använde en livsfarlig förlängningssladd tvärs över badrummet för att få igång den. Eftersom Mäklaren inte har gjort någon egen kontroll av det som säljaren hävdar, kräver hon att Mäklaren sänker priset på lägenheten och själv bekostar den delen.

I prospektet stod även att lägenheten inklusive badrummet var nyrenoverad. Vid samtal med säljaren i efterhand uppgav denne att renoveringen gjordes för cirka fem år sedan. Hur har Mäklaren kontrollerat detta? Hon kräver att Mäklaren själv drar av och bekostar en del för att lägenheten inte alls är så renoverad som denne hävdade i sitt prospekt.

Hon har dessutom anmält Mäklaren till Fastighetsmäklarinspektionen eftersom hon misstänker att han bland annat känner säljaren privat och därför inte var neutral.

Mäklaren

Han bestrider anmälares krav och anser att han iakttagit god fastighetsmäklarsed i samband med förmedlingen av det aktuella objektet. Han har inte åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. NN har inte visat att hon drabbats av en ekonomisk skada. I varje fall har reklamationen framförts för sent.

I marknadsföringsmaterialet finns inte någon information om ytterdörren. Han tillbakavisar uppgiften att han skulle ha uppgett att det var en säkerhetsdörr. Av NN:s egna uppgifter framgår att hon uppmärksammat en skada på brevkastet. NN:s uppfattning att ytterdörren skulle uppfylla särskilda krav saknar grund.

Han har vidarebefordrat säljarens uppgifter om att lägenheten har renoverats. Han har som fastighetsmäklare inte något ansvar att mer ingående undersöka bostaden. Det fanns inte någon information från säljaren om tvättmaskinen och om hur den fungerade.

Bostadsrätten såldes i befintligt skick. NN har skriftligen uppmanats att undersöka bostaden. Säljaren har inte åtagit sig att åtgärda några brister. De omständigheter som NN framhåller torde omfattas av en köparens undersökningsplikt. Hon har inte visat att hon drabbats av en ersättningsgill skada.

Han har mottagit meddelanden från NN efter tillträdet. Dessa meddelanden har varit riktade till en "chefsmäklare". Klagomålen har bland annat omfattat kylskåpet, postlådan, en planka och tvättmaskinen, det vill säga frågor som typiskt sett i första hand rör säljaren av bostaden. Han har därför hänvisat anmälares till Mäklarsamfundets kundombudsman. NN har tidigare inte anfört på vilket sätt han skulle ha åsidosatt sina skyldigheter i samband med utförandet av förmedlingsuppdraget. Hon har inte heller framställt något krav på ersättning.

Den reklamation som nu föreligger har framförts drygt ett år efter det att NN borde ha insett omständigheterna som eventuellt skulle kunna ligga till grund för ett krav. Det kan inte anses utgöra skälig tid enligt 26 § fastighetsmäklarlagen. Han anser att reklamationen har framförts för sent vilket innebär att rätten att framställa skadeståndsanspråk har gått förlorad.

NN har genmält:

Det första hon påpekade under visningen var att brevkastet var sönder. Det var också då som hon och hennes sällskap fick svaret muntligen att dörren är säkerhetsklassad. Mäklaren informerade heller inte där och då att lägenheten såldes i befintligt skick och att brevlådan inte skulle lagas innan inflyttning. Hade Mäklaren

informerat om detta, hade hon inte vid inflyttningen mejlat både honom och säljaren för att påpeka att bland annat brevinkastet inte var åtgärdat. De mejlen och sms gick direkt till Mäklaren och inte till mäklarföretagets obefintliga chefsmäklare. Det mejlet skickade hon när hon inte fick något gehör från Mäklaren.

Kort efter inflyttningen förstod hon att kylan var sönder och att plankan ovanför kylan inte var åtgärdat. Hon påpekade detta via mejl och sms och telefonsamtal till både säljaren och Mäklaren. Svaret från Mäklaren var att hon skulle kontakta mäklarombudsmannen, vilket hon också gjorde. Svaret från mäklarombudsmannen var att skriva mer formellt till både Mäklaren och säljaren och beskriva felen och vad hon ville ha åtgärdat. Hennes uppfattning var och är att Mäklaren hela tiden visat ett slakt beteende gentemot henne som köpare och inte tagit sitt medlaransvar. Inte ens den dåliga städningen ville han medla kring – kyl och frys var bland annat inte avfrostade.

I sin anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen skriver hon om sin misstanke att säljaren och Mäklaren känner varandra; han tilltalade säljaren med dennes smeknamn. Mäklaren saknade all kunskap om området, till och med att bygget av den rikskända vägen Förbifart Stockholm skedde hundra meter från bostaden och inte heller verkade han i [bostadsområdet] annars.

Hon hävdar fortfarande att Mäklaren i sitt prospekt visar att en fungerande tvättmaskin finns i lägenheten – det fanns i bild och i verklighet under visningen. Då måste hon som köpare kunna känna sig trygg i att den åtminstone är rätt installerad. Om annat så vill hon veta att hon köper den med restriktionen att installationen är felaktig. Hon hävdar att mäklaren visst har ett ansvar att kontrollera att det som säljaren hävdar finns i lägenheten faktiskt stämmer med det som hon som köpare får. Hon anser att hon i denna situation kan kräva att mäklaren själv betalar tillbaka för den summa som en rätt installerad tvättmaskin i ett badrum kan vara värt – golvbrunn, elinstallation och annat som hör till. Att renovera badrummet kommer att kosta cirka 120 000 kr. Hon hävdar att Mäklaren ska betala en del av detta i kompensation för den värdeminskning som lägenheten får med saknad av en tvättmaskin, tillsammans med summan för dörren.

Hon kontaktade en ung mäklare från [bostadsområdet] för att göra en ny värdering av lägenheten och han behövde inte många minuter för att se att allt med badrummet och dörren inte stod rätt till, och han hävdade att en mäklare givetvis kan upptäcka felaktigheter på grund av branschvana och kompetens. Han rådde henne att anmäla Mäklaren till Fastighetsmäklarinspektionen eftersom han ansåg att en

mäklare har ett ansvar att kontrollera att det som säljaren hävdar om lägenheten verkligen stämmer.

Hon anser att hon köpt ett badrum som inte är berett för en tvättmaskin och en lägenhet med en billig ytterdörr. Det är klart att värdet på lägenheten minskat i hennes ögon.

Mäklaren har genmält:

Flertalet frågor i anmälan rör bostadens skick och säljarens åtaganden. Dessa förhållanden ansvarar en fastighetsmäklare inte för.

Den kontrollskyldighet som omfattas av förmedlingsuppdraget avser i första hand förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden. Det innebär normalt att en mäklare ska kontrollera att säljaren är innehavare av bostadsrätten och eventuell pantsättning. Det åligger inte en mäklare att göra en närmare undersökning av den bostad som ska förmedlas eller att säkerställa att vitvaror och andra installationer fungerar.

Beträffande anmälarens kritik om att mäklaren och uppdragsgivaren "känner varandra" bör framhållas att ett sådant förhållande inte omfattas av förbudet mot så kallad närståendeförmedling.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen och ett besiktningsprotokoll över badrummet.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om reklamation

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § fastighetsmäklarlagen (FML) reklamera inom skälig från det att han eller hon insett eller bort inse "de omständigheter som ligger till grund för kravet". Med det sistnämnda menas dels mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har orsakat en ekonomisk skada, se prop. 2010/11:15 s. 63.

Av reklamationen ska alltså framgå i vilket avseende som den skadelidande anser att mäklaren har brustit. Mäklaren ska vidare få klart för sig att den skadelidande

överväger att göra en rättslig påföljd gällande. Kravet på det sistnämnda torde dock inte vara särskilt högt ställt, jfr rättsfallet NJA 1988 s. 335.

Lagtexten anger att den skadelidande ska underrätta mäklaren om "detta", vilket rent språkligt syftar på en underrättelse om skadeståndskrav. I förarbetena, prop. 2010/11:15 s. 63 f., anges dock att den skadelidande inte behöver ange vilket eller vilka anspråk som kommer att framställas mot mäklaren. Det torde således räcka med en s.k. neutral reklamation.

Reklamationsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse. I Svea hovrätts mål T 2049-14, som avsåg en mäklar-tjänst, hade köparen reklamerat efter åtta månader vilket ansågs vara för sent. I rättsfallet RH 2006:77, som avsåg en besiktningstjänst, hade reklamation skett efter sex månader vilket även det ansågs vara för sent.

Rättsföljden av en sen reklamation är att anspråket inte längre kan göras gällande, se 26 § FML.

Det är den skadelidande som har bevisbördan för att reklamation har skett.

Bedömningen i detta fall

Av utredningen framgår att NN redan en kortare tid efter tillträdet fick kännedom om de omständigheter som hon gjort gällande som grund för sitt skadeståndskrav. Efter den tidpunkten skulle hon alltså ha reklamerat inom skälig tid.

Parterna förefaller vara ense om att NN kort efter tillträdet påpekade fel i lägenheten till säljaren och till Mäklaren, låt vara att Mäklaren har gjort gällande att påpekandena var ställda till en "chefsmäklare". Som nämnden uppfattat det har NN dock inte ens påstått, och i alla händelser inte visat, att hon vid detta tillfälle angav vilka fel hon ansåg att Mäklaren hade begått (nämnden noterar här att NN inte har gett in de mejl och sms genom vilka hon menar att reklamationen skulle ha skett). Beträffande den påstått felaktiga uppgiften om dörren har hon själv uppgett att hon påtalade detta för Mäklaren först ett år efter tillträdet.

En mäklare ansvarar inte för köprättsliga fel i lägenheten, det gör säljaren. En mäklare ansvarar om han eller hon uppsåtligen eller av oaktsamhet har brutit mot fastighetsmäklarlagens skadeståndssanktionerade regler. Av det följer att ett påpekande om att en lägenhet är behäftad med fel inte utgör en reklamation av mäklar-tjänsten. Som angetts ovan måste en reklamation ange i vilka avseenden som den

skadelidande anser att mäklaren har brustit. Det kan exempelvis vara ett påstående om att mäklaren kände till eller borde ha känt till felen i lägenheten, men inte upplyste om dem.

Vid denna bedömning har NN inte framställt någon reklamation mot Mäklarens mäklartjänst förrän efter ungefär ett år efter tillträdet. Reklamation har därmed inte skett i rätt tid. Redan av det skälet kan kravet 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.