

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 14 000 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 35 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 3 september 2017 förvärvade NN och YY fastigheten XX för en köpeskilling om 5 400 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande. "Nytt kök 2016".

GRUNDER

NN och YY

Huset de köpte är byggt 1999. I säljprospektet presenterades huset med uppgift om "nytt kök från 2016". De var på två visningar tillsammans med Mäklaren.

Efter att de skrivit under köpekontraktet åkte de till säljarna som ville visa dem hur man öppnade och stängde kylskåpsdörren, då den var trasig.

De undrade varför säljarna inte fått dörren lagad när köket var från 2016. Säljarna informerade dem då om att kylskåp, frys och diskmaskin var från 2010 och att det inte gick att få reservdelar till kylskåpet längre, därav den hemmagjorda lagningen av kylskåpsdörren. Säljarna uppgav att de hade informerat Mäklaren om detta. Säljarna upplyste dem även om att lusthuset hade ett trasigt tak.

De blev inte vid någon tidpunkt informerade om att tre stora vitvaror var sex år äldre än vad som angavs i säljmaterialet, att kylskåpsdörren var trasig och inte gick att laga, samt att lusthuset hade ett trasigt tak. Alla dessa upplysningar hade säljarna gett Mäklaren, men ingen av upplysningarna hade Mäklaren vidarebefordrat till dem.

De kontaktade Mäklaren och förklarade att deras kalkyl på husköpet var baserad på att det är ett "nytt kök från 2016", det vill säga de förväntade sig inte att få större utgifter för vitvaror. Den 6 september 2017 svarade Mäklaren följande. "Där finns både ambition och förutsättningar att åtgärda detta tillträdet."

Den 8 september skrev de och frågade hur det skulle lösas och om han kunde komma med ett mer konkret svar. Svaret blev följande. "Min ambition är att vi skall ha en bra överlåtelse och att ni skall inte behöva få några ekonomiska problem i er kalkyl med banken med anledning av ert tidigare mail och förväntningar. Jag återkommer i nästa vecka."

Säljarna, som blivit oroliga, kontaktade även de Mäklaren. Då säljarna hade informerat Mäklaren, undrade de varför han inte hade informerat dem, köparna, om dessa punkter.

Vid två olika tillfällen sa Mäklaren till dem "jag tar det här på mig" och "jag löser det här". Tiden gick och de fick inget svar från Mäklaren om hur det skulle lösas. De mejlade flera gånger och i mitten av oktober framförde de ett förslag för att få en lösning. Förslaget var att om Mäklaren inte själv ville stå för bytet av vitvaror, så kunde de själva göra inköpen av kyl, frys och diskmaskin. I samband med detta

ställde de ett krav till Mäklaren på cirka 10 000 kr per vitvara, vilket motsvarar priserna för motsvarande produkter. De begärde även ersättning för bilhyra för bortforsling av de gamla vitvarorna med på 5 000 kr.

Nu vände plötsligt attityden från Mäklaren och den 31 oktober fick de ett mejl där Mäklaren bestred deras krav. Han menade att de borde ha förstått att vitvarorna var från 2010 genom att bara titta på köket. Men det kan man inte se, de gamla vitvarorna passar perfekt in med de nya delarna i köket, ugn, mikro, fläkt och spis.

De menar att Mäklaren medvetet har utelämnat upplysningar om vitvarornas ålder för att driva upp priset på huset. De hade självklart inte gått upp i budgivningen om de vetat att de själva skulle få byta ut tre stora poster i köket samt att det "vackra lusthuset" läcker vatten. Det hade deras bank inte accepterat.

Mäklaren

Enligt upprättad objektbeskrivning, där säljarna monterat in ett nytt kök 2016, så redovisades detta i beskrivningen.

NN och YY bokade visning den 25 augusti 2017. De anlände som avtalat på visningen och närvarade under stora delar av visningen. De uttalade ett tydligt intresse och insisterade på att han efter visningen skulle besöka deras boende för ett utlåtande av värdet på deras fastighet. Uppföljning av visningen utfördes den 27 augusti.

NN och YY erhöll även besiktningsunderlag med de anmärkningar som fanns på kök och övriga ytor.

NN och YY önskade även närvara på nästa visning den 28 augusti för att titta på de fel och brister som hade redovisats i besiktningsprotokollet. De fick då möjlighet att se vindsutrymmen och mer ingående titta på "detaljer" som besiktningsprotokollet hade anmärkningar på.

Efter budgivning förvärvade NN och YY fastigheten den 3 september. Den 5 september fick han ett klagomål från NN och YY som han besvarade via mejl. Den 4 oktober fick han ett nytt krav som han avfärdade efter samtal med en jurist vid sitt branschförbund samt med vd:n för hans mäklarkedja.

Efter cirka 20 år som mäklare är det oerhört ledsamt och beklagligt att nu för första gången hamna i denna situation. Tyvärr är hans känsla att NN och YY var väldigt offensiva och hade en ambition att stänga affären tidigt. Hans ambition var att ge

dem full insyn och möjlighet att undersöka fastigheten. De fick tillgång till besiktningensunderlag, två visningar och hade även möjlighet till en egen besiktning som de avstod från. Vitvarorna var fullt synliga och NN gick igenom fastigheten grundligt vid den andra visningen.

NN och YY har genmält:

Som man kan se på det säljmaterial som Mäklaren har gett in så fungerar kyl, frys och diskmaskin stilmässigt med det nyrenoverade köket och den nya maskindelen i köket (spis, ugn, fläkt). Det vill säga det fanns ingen stilblandning som kunde ge uttryck för att dessa vitvaror är äldre än resten av köket.

De har inte kunskap nog om Husqvarnas vitvaror för att kunna se om en vitvara är från 2010 eller från 2016 genom att titta på den. De har ännu inte varit på en husvisning där de har öppnat kylskåpet eller frys för att försäkra sig om att de fungerar.

De anser att Mäklaren kunde ha förtydligat beskrivningen "nytt kök från 2016" genom att skriva åldern på de olika vitvarorna. De hade inte lagt sitt sista bud om de hade vetat att de köpte ett kök som inte var motsvarade ett helt nytt kök från 2016.

Vitvarorna var begagnade, det vill säga installerade i huset 2010 inte utbytta i samband med att köket renoverades 2016.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen samt viss mejlkonversation mellan Mäklaren och NN och YY.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att han/hon uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad regel i fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande 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 felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen

Om det har lämnats en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen kan såväl säljare som mäklare bli ansvariga gentemot köparen. Ansvaret ser dock olika ut.

Under förutsättning att säljaren kände till eller åtminstone borde ha känt till vilka uppgifter som mäklaren lämnade i objektsbeskrivningen, ansvarar säljaren strikt för felaktiga uppgifter i beskrivningen, jfr 18 § 2 st. köplagen. Med strikt ansvar menas att det inte spelar någon roll om säljaren med fog *trodde* att uppgifterna var riktiga; säljaren blir ändå ansvarig. En mäklare ansvarar däremot endast mot köparen om han lämnar felaktiga uppgifter med uppsåt eller av oaktsamhet, det vill säga om han insåg eller borde ha misstänkt att uppgifterna var felaktiga.

Har gamla var vitvarorna?

Mäklaren har inte förnekat NN och YY:s uppgift att vitvarorna var från 2010. Uppgiften ska därför läggas till grund för bedömningen.

Har det lämnats en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen om köket?

Uppgiften i objektsbeskrivningen om "nytt kök 2016" måste tolkas dels som att såväl snickerier som vitvaror var tillverkade i någorlunda nära anslutning till år 2016, dels att varken snickerier eller vitvaror hade använts före det året. Uppgiften i objektsbeskrivningen var alltså felaktig, vilket Mäklaren för övrigt inte heller har förnekat.

Har Mäklaren varit oaktsam?

Nämnden har bett Mäklaren redogöra för sin inställning till NN och YY:s påstående att han kände till att vitvarorna var från 2010. Mäklaren har inte besvarat nämndens fråga, annat än att han uppgett att "väl synliga aktuella vitvaror som kyl, frys och diskmaskin [var] av äldre modell" och att det fanns "väl synligt slitage både på bild och i verklighet." Nämnden utgår därför från att Mäklaren kände till vitvarornas ålder. Han har därmed varit oaktsam när han angav "nytt kök 2016" i objektsbeskrivningen.

Skada och orsakssamband

Skadan får beräknas enligt grunderna för 38 § köplagen, det vill säga efter hur den felaktiga uppgiften påverkade priset på fastigheten.

En vitvara har typiskt sett en livslängd på omkring tio år. Vid köpet hade NN och YY fog för att utgå från att vitvarorna var omkring ett år gamla, men i verkligheten var de omkring sju år gamla. Det innebär att drygt hälften av vitvarornas beräknade livslängd var förbrukad. Inköpspriset för de tre vitvarorna kan i brist på närmare utredning beräknas till omkring 24 000 kr. Det innebär att NN och YY bör erhålla skadestånd med drygt hälften av detta belopp, eller 14 000 kr.

Jämkning

Mäklaren får anses ha invänt att NN och YY vid sin undersökning av fastigheten borde ha insett att vitvarorna var äldre.

Om en köpare försummar sin undersökningsplikt kan det medföra att mäklarens skadeståndsansvar jämkas. Nämnden konstaterar dock att det lämnades en preciserad uppgift i objektsbeskrivningen om kökets, och därmed även vitvarornas, ålder. Det saknades skäl för NN och YY att undersöka om uppgiften var riktig eller inte. Det är inte heller tydligt vid en flyktig anblick hur gammal en relativt ny vitvara är. Skadeståndet ska därför inte jämkas.

Övrigt

NN och YY har även framfört synpunkter på lusthuset. Något yrkande finns inte kopplat till dessa synpunkter och det är därmed inget som nämnden prövar.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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.