

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Mats Sjöquist

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 60 000 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 120 757 kr.

Mäklarenar medgett att betala 60 000 kr men i övrigt bestridit kravet.

BAKGRUND

NN och YY har förvärvat en villafastighet i X-köping. Affären förmedlades av Mäklaren.

I den objektsbeskrivning som Mäklaren upprättade angavs bland annat följande. "Uterum: [...] Även här finner man en fungerande eldstad."

GRUNDER

NN och YY

Av objektsbeskrivningen framgick att husets uterum innefattade en fungerande eldstad. Vid en obligatorisk kontroll av eldstäder, genomförd av Räddningstjänsten i Storgöteborg, påpekades att eldstaden inte var registrerad hos räddningstjänsten. De rekommenderades att kontrollera uppbyggnad av eldstad och rökkanal, exempelvis enligt bygglov, då Räddningstjänsten ansåg att eldstaden såg riskabel och suspekt ut. Vid genomgång av bygglovet noterade de att den eldstad som angetts som fungerande enligt objektsbeskrivningen, inte var en eldstad utan var konstruerad som grill och absolut inte fick användas, vare sig som eldstad eller rökkanal.

I överenskommelse med Mäklaren anlät de, för att säkerställa detta, en extern skorstensfejarmästare som genom sitt utlåtande styrkte tidigare besiktningsutlåtande.

I överenskommelse med Mäklaren kontaktades även en skorstensentreprenör, Skorstenspojarna AB, för att ge en kostnadsbedömning av eventuella åtgärder för att få tillgång till den funktion som sålts till dem enligt objektsbeskrivningen. Skorstenspojarna, tillsammans med LGK Bygg och Entreprenad, bedömde kostnaden till 120 757 kr.

Mäklaren har erkänt att hon har angett felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen och erbjöd efter diskussion en ersättning om 60 000 kr, vilket hon motiverade med att den tekniska livslängden för skorstenen anses förbrukad till mer än hälften och att de vid en högre ersättning skulle erhålla ett större värde än förväntat vid köp av fastighet. Som köpare har de svårt att förstå detta resonemang då det rent teoretiskt skulle innebära att de idag har möjlighet att bruka den kvarstående hälften av livslängden för den köpta funktionen enligt den oriktiga objektsbeskrivningen. Detta går inte idag då den varken är godkänd eller registrerad, varför risken, enligt ett flertal fackmän, är att den självtänder och hela huset brinner ner.

Utöver detta så menar de fackmän de diskuterat med att en murad skorsten och eldstad har en livslängd på över 100 år. Detta överensstämmer inte med Mäklarens yttrande om teknisk livslängd. Hennes erbjudande om 60 000 kr innebär att de utöver köpeskilling skulle behöva bekosta ytterligare 60 000 kr för att kunna använda funktionen "fungerande eldstad". För dem känns det som att de har blivit ordentligt lurade av en mäklare som inte tar ansvar för sina handlingar.

Deras krav är att ersättningen ska motsvara hela den kostnad som krävs för att kunna bygga funktionen "fungerande eldstad", vilken de har köpt enligt objektsbeskrivningen.

Mäklaren

Hon medger oaktsamhet, men anser att tidigare erbjuden ersättning om 60 000 kr är ett skäligt erbjudande i förhållande till dels beräknad teknisk livslängd, dels fastighetens ålder samt bedömd teknisk förbättring av fastigheten som uppkommer genom de åtgärder som köparna, tillika klaganden avser att genomföra samt begär ersättning för.

Bedömning av erbjudandet storlek från försäkringsgivaren har byggt på vad som framgår om förväntad teknisk livslängd på webbplatsen www.doldafel.se.

NN och YY har genmält:

De önskar komplettera med information om att eldstaden byggdes i samband med husets tillbyggnation 1992 och har därför inte samma ålder som det ursprungliga huset. Tillbyggnaden benämns av mäklare som "uterum" men är ett fullt isolerat rum med treglasfönster, klinker och golvvärme. Livslängden för eldstaden bör vara minst lika lång som för detta rum. För dem känns därför argumentet att en stor del av den tekniska livslängden är förbrukad felaktigt. Vidare vill de förtydliga att flertal fackmän har avfärdat tanken att stor del av den tekniska livslängden skulle vara förbrukad efter 25 års ålder.

De vill vidare bemöta Mäklarens utlåtande om teknisk förbättring av fastigheten. För att erhålla den funktion som Mäklaren har sålt till dem genom objektsbeskrivningen, behöver denna funktion installeras från grund då den saknas idag och det är svårt att installera en 25 år gammal eldstad. Att erbjuda en lägre ersättning på grund av förbrukad teknisk livslängd innebär att de som köpare kommer att behöva ta stora kostnader för att få tillgång till den funktion som de redan köpt. De förstår vidare inte hur den tekniska livslängden kan vara nedskriven för en funktion som inte finns installerad idag. Enligt utlåtande från skorstensfejarmästare och skorstensentreprenör är det inte en eldstad som finns installerad.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat ett utdrag från objektsbeskrivningen, två besiktningsprotokoll avseende eldstaden, en offert avseende

åtgärdskostnaden, bygglovsritningar samt bilder på eldstaden. Parterna har dessutom gett in viss bevisning till styrkande av eldstäders tekniska livslängd.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Det är ostridigt att Mäklaren agerade oaktsamt genom att ange "fungerande eldstad" och att detta har orsakat NN och YY en ekonomisk skada. Frågan gäller hur skadeståndet ska beräknas.

Om det har lämnats en felaktig uppgift i en objektsbeskrivning kan skadan ofta beräknas på samma sätt som prisavdrag enligt jordabalken eller köplagen, det vill säga efter hur den felaktiga uppgiften påverkade köpeskillingen, jfr 4 kap. 19 c § jordabalken och 38 § köplagen. Vid den bedömningen bör man ta ställning till vilka befogade förväntningar som den skadelidande hade på fastigheten. I detta fall kunde NN och YY, på grund av den felaktiga uppgiften, med fog förvänta sig att det var fråga om en "riktig" eldstad som var konstruerad för eldning och att den fungerade i den meningen att det gick att elda i den utan fara för liv eller egendom. I övrigt kunde de inte ha några särskilda förväntningar, exempelvis att eldstaden, rökgångarna och skorstenen skulle hålla lika länge som helt nya anordningar innan de behövde renoveras. Redan av detta följer att skadan inte kan uppgå till kostnaden för installation av en ny eldstad. NN och YY köpte ett hus med en begagnad eldstad, inte med en ny, och det ska därför göras ett åldersavdrag. Det bör också beaktas att eldstaden, av de ingivna bilderna att döma, var av enkel karaktär. Om NN och YY skulle tillerkännas ersättning motsvarande den offererade eldstaden, skulle det innebära en viss standardförbättring.

Vidare bör man ta ställning till felets karaktär. Vissa fel är av det slaget att de måste avhjälpas, exempelvis ett läckande vattenrör. I sådana fall uppgår skadan ofta till åtgärdskostnaden med avdrag för eventuell standardförbättring. Andra fel är av mer av estetisk karaktär, och vetskap om sådana fel påverkar normalt fastighetens marknadsvärde med ett lägre belopp än åtgärdskostnaden eller ibland inte alls. Ett exempel är rättsfallet RH 2001:36. Det fel som där gjordes gällande var repiga fönster, och hovrätten uttalade bland annat följande.

"Kostnaden för att byta de repade fönstren är – oavsett om den uppgår till 33 500 kr som [köparna] gjort gällande eller 25 000 kr som [säljarna] påstått – låg i förhållande till köpeskillingen [om 1 825 000 kr]. Reporna är dessutom endast noterbara under vissa väderleksförhållanden och inverkar inte på byggnadens funktion. Hovrätten finner med hänsyn till det anförda att defekten är alltför marginell för att ha nämnvärd påverkan på fastighetens marknadsvärde. Den skall därför inte föranleda prisavdrag."

I detta fall ligger felet i någon mening mittemellan ett läckande vattenrör och ett repigt fönster. Eldstaden fanns i ett uterum, låt vara vinterbonat, vilket innebär att den främst torde ha utgjort en trevnadsfaktor. En eldstad är i och för sig värdehöjande, men det är osannolikt att marknaden hade värderat en fungerande eldstad till hela åtgärdskostnaden om drygt 120 000 kr. Till detta kommer vad som anförts ovan, att NN och YY inte med fog kunde förvänta sig att eldstaden var ny och inte heller att den skulle ha samma kvalitet som den offererade.

Ingen av parterna har fört någon bevisning om hur vetskap om eldstadens bristande funktion hade påverkat marknadsvärdet. Nämnden har dock möjlighet att uppskatta skadans storlek, jfr rättsfallen NJA 2011 s. 576 och NJA 2015 s. 199. Med beaktande av vad som anförts ovan anser inte nämnden att skadan överstiger de medgivna 60 000 kr.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, 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 dock väcka talan i allmän domstol.