

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Fredrik Aldmo

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 10 000 kr till NN.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 15 000 kr.

Mäklaren har bestridit kravet och inte vitsordat något belopp som i sig skäligt. För egen del har hon yrkat att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 21 november 2017 förvärvade NN lägenheten nr 3407 i Brf XX för 1 050 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen, alternativt ett prospekt över lägenheten, angavs bland annat följande.

”Utrustning: Spis (-00), fläkt (-17), kyl/frys och diskmaskin (-17)”.

GRUNDER

NN

Det fanns brister i objektsbeskrivningen avseende vitvarorna. Vid inflyttning visade det sig att kylan och frysen troligen är från det år då huset byggdes.

Hon kräver ersättning då kyl/frys ska vara i överensstämmelse med den objektsbeskrivning som låg till grund för överenskommen köpeskilling.

Hon har kontaktat ett antal vitvaruförsäljare som upplyst henne om att dagens kyl/frys inte har samma höjdmått som de befintliga, varför anpassning vid inbyggnad måste göras. Vidare konstaterade hon vid inflyttning att golvsöcklarna inte var fastsatta efter omtapetsering och dragning av tv-kabel. Även toalettpappershållare, som ju tillhör den fasta utrustningen, var bortskruvad från kakelvägg med kvarlämnade hål.

Hon har inga möjligheter att själv åtgärda något utan behöver anlita hantverkare. Hon accepterar givetvis att mäklaren låter åtgärda dessa fel istället för att utge begärd ersättning.

Mäklaren

Som grund för bestridandet gör hon i första hand gällande att hon inte agerat vårdslöst. Av det ingivna prospektet framgår det att diskmaskinen är från 2017, det har inte angivits att kyl/frys är från 2017 vilket påstås från NNs sida. Dessutom framgick det av frågelistan att säljaren hade installerat ny fläkt och diskmaskin år 2017. Mot bakgrund av detta kan det aktuella prospektet inte vara vilseledande.

Vad gäller övriga påpekanden som toapappershållare m.m. är detta sådant som säljaren eventuellt skulle kunna hållas ansvarig för, men knappast hon.

Om nämnden skulle finna att prospektet är vilseledande, har NN i vart fall eftersatt sin undersökningsplikt i sådan omfattning att eventuellt skadeståndsansvar måste bortfalla. Detta eftersom det var fullt synligt att kyl och frys inte var nya utan av äldre modell. En köpare kan knappast kräva ersättning för sådan utrustning som uppenbarligen är av äldre modell, även om man med viss välvilja skulle kunna tolka uppgifter i prospektet som att utrustningen är från ett visst årtal.

Slutligen bestrids kravet på grund av att NN inte kan ha drabbats av någon ekonomisk skada. En bostadsrätt som överlåts för 1 050 000 kr kan knappast påverkas i värde av om kyl och frys är av äldre eller nyare modell, och såvitt framgår av anmälares yttranden görs det inte ens gällande att åldern på kyl och frys varit en väsentlig förutsättning för förvärvet av den aktuella bostadsrätten. Den så kallade direktmetoden med ersättning för avhjälpande kan alltså inte bli aktuell i detta fall.

NN har genmält:

Frågelistan uppfattas av henne som köpare att säljaren där tydliggör vad som kan vara en brist eller annan olägenhet som kan vara svår för att upptäcka vid en visning.

Prospektet är övertydligt med att kyl/frys är från 2017, varför hon som köpare litade på detta eftersom det stod kyl/frys och diskmaskin (-17). Man kan på många sätt jämföra skrivningen, exempelvis Per och Anna (8 år). Skulle det innebära att man inte vet Pers ålder, bara Annas?

Att kyl/frys är så välskötta att någon som inte är fackman inte kan bedöma årsmodellen, ska inte ligga henne som köpare till last. Hon har även fått samma bedömning av de lokala fastighetsmäklare som hon uppvisat handlingarna för.

Att hon inte kan ha drabbats av någon ekonomisk skada med anledning av att köpeskillingen var 1 050 000 kr är helt irrelevant i frågan. Den part som tillhandahåller en handling är också ansvarig för dess innehåll och riktighet och det ska inte belasta köparen.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, frågelistan samt ett utdrag ur objektsbeskrivningen/prospektet. Av den sistnämnda handlingen framgår, förutom det som refererats ovan, att huset var byggt år 1994.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att han eller 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. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade agerat aktsamt.

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 Mäklaren agerat oaktsamt?

Den mest naturliga tolkningen av texten i objektsbeskrivningen är att såväl diskmaskinen som kylen och frysen var från år 2017. Den tolkning som Mäklaren gjort gällande är i och för sig möjlig, men långsökt.

Mäklaren har inte invänt mot uppgiften att kyl/frys var från husets byggnadsår. Inte heller har hon invänt att hon hade någon grund för att tro att dessa vitvaror var från år 2017. Det är därmed utrett att hon varit oaktsam.

NN har även gjort gällande att golvssocklar inte var fastsatta och att en toalettpappershållare var bortskruvad. Av utredningen framgår emellertid inte att Mäklaren skulle vara ansvarig för detta.

Orsakssamband och skada

Det är uppenbart att det är en fördel med nya vitvaror och att en sådan uppgift typiskt sett påverkar köpet och köpeskillingen, i annat fall hade det inte funnits någon anledning för en mäklare att framhålla vitvarornas ålder i objektsbeskrivningen. Kravet på orsakssamband och skada är därmed uppfyllt.

NN har begärt ersättning med 15 000 kr, men hon har inte preciserat hur stor del av kravet som avser vitvarorna. Nämnden bedömer att skadan kan antas uppgå till 10 000 kr.

Jämkning

En mäklares skadeståndsskyldighet kan jämkas om köparen har försummat sin undersökningsplikt enligt det köprättsliga regelverket.

I objektsbeskrivningen lämnades en preciserad uppgift om vitvarornas ålder. Utgångspunkten är därmed att NN inte behövde undersöka detta närmare. Även om det i och för sig var möjligt att tolka texten som att årtalet 2017 endast avsåg diskmaskinen, var en sådan tolkning så långsökt att någon undersökningsplikt enligt

nämndens mening inte aktiverades. Vad Mäklaren anfört om innehållet i frågelistan föranleder ingen annan bedömning.

Några fotografier på kylan och frysen har inte getts in och det är således inte möjligt att bedöma Mäklarens invändning att NN måste ha sett att kylan och frysen inte var från år 2017. Skadeståndet ska därför inte jämkas.

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.