

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Chatrin Heselius

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att till NN och YY betala 165 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 9 januari 2018 till dess betalning sker.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala, avrundat, 593 944 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen.

Mäklaren har bestridit yrkandet men vitsordat ett belopp om 165 000 kr som i sig skäligt. Han har begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll. Han har vitsordat ränta enligt 6 § räntelagen från den 9 januari 2018.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 30 maj 2017 NN och YY lägenheten nr 0439-002 i Brf XX för 4 100 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Efter köpet visade det sig att badrummet var renoverat på så sätt att klinkers hade lagts på en äldre, befintlig plastmatta. Enligt en besiktning som NN och YY lät utföra fanns även flera fel och riskkonstruktioner i badrummet.

GRUNDER

NN och YY

Mäklaren visade dem inte köpekontraktet innan kontraktsskrivningen och gav dem aldrig möjlighet att påverka kontraktsvillkoren. Dessutom gick han väldigt fort igenom kontraktet under kontraktsskrivningen och berättade att det inte behövde förklaras i detalj eftersom det var ett standardkontrakt som alla skriver på. Konsekvensen blev att de inte lade till en klausul om möjligheten att kräva skadestånd eller häva köpet om en besiktning skulle visa på oacceptabla fel i lägenheten. Efter tillträdet besiktades lägenheten av två oberoende besiktningsmän. I deras utlåtande påstår de att badrummet måste rivs i sin helhet och återinredas på nytt med bland annat nya tät- och ytskikt. Hade det funnits en sådan klausul i köpekontraktet, skulle de ha kunnat kräva ersättning från säljarna för en ny badrumsrenovering och åtgärder i köket.

Mäklaren upplyste dem inte skriftligen om undersökningsplikten och angav felaktiga faktauppgifter i journalen att han hade gjort det. Enligt journalen skulle det ha skett den 18 maj 2017, men de kontaktade inte Mäklaren angående lägenheten förrän den 27 maj 2017. Det förekom inte heller någon information om undersökningsplikt i annonsen på Internet. Den första gången de erhöll ett dokument där det framgick informationen om undersökningsplikten var i ett så kallat prospekt vilket de tog emot den 30 maj 2017, vid kontraktsskrivningen.

Lägenheten såg nyrenoverad ut, både på bilderna i annonsen och under visningen. Det stod också i annonsen att den var nyrenoverad. Man kan förvänta sig att en nyrenoverad lägenhet innebär att badrummet är nyrenoverat. Under visningen påstod Mäklaren att hela lägenheten var nyrenoverad av säljarna och att priset därför var högt. Mäklaren nämnde till och med att en annan mäklarbyrå säljer orenoverade lägenheter till lägre pris. De meddelade Mäklaren under visningen att de endast var intresserade av att köpa en nyrenoverad lägenhet eftersom de inte hade råd att renovera själva. De köpte lägenheten baserad på information i annonsen och på undersökningen som de utförde den 29 maj 2017 under visningen.

Den 17 augusti 2017 fick de veta av säljaren att badrummet renoverats genom att kakel och klinkers lagts på befintligt ytskikt från det sista stambytet år 1993. De

kontaktade sitt hemförsäkringsbolag och fick veta att det var av stor betydelse vilket år badrummet renoverats och att uppfräschningen som utfördes av säljarna inte kan kvalificeras som renovering.

Hemförsäkringen skulle täcka 30 procent av en skada i ett fackmannamässigt utfört badrum från 1993 jämfört med 100 procent täckning i ett fackmannamässigt nyrenoverat badrum. Eftersom badrummet saknade kvalitetsdokument omfattades inte badrummet av någon försäkring. Mäklaren upplyste dem inte om att det inte fanns dokument som kunde bevisa fackmannamässigt utförandet av badrums- och köksrenoveringen.

De kontaktade Mäklaren den 17 och den 22 augusti 2017 avseende deras klagomål angående utförandet av badrumsrenoveringen. Mäklaren svarade att det är ett vanligt sätt att renovera badrum och att han själv köpte en lägenhet med ett badrum renoverat på detta sätt. Han avrådde från att reklamera och sa att de inte hade rätt till någon ersättning eftersom renoveringen utfördes på korrekt sätt och tätskiktet var i gott skick. Han även sa att hans ansvar upphörde efter tillträdet.

De anlidade två oberoende besiktningsmän som besiktade badrummet och då kom fram till att arbetet inte var fackmässigt utfört. Det aktuella badrummet var inte nyrenoverat utan endast kosmetiskt förbättrat och avvek från vad de med fog kunde förvänta sig.

Den 9 november 2017 bekräftade säljaren att hon och Mäklaren hade en genomgång av lägenheten innan försäljning och att de diskuterade kring detta sätt att renovera, det vill säga att badrummet hade renoverats genom att kakel och klinkers lagts på befintligt ytskikt. Säljaren bekräftade i ett brev att Mäklaren hade informerats om detta. Det bevisar att Mäklaren innan försäljningen visste att badrummet endast hade uppfräschats istället för renoverats och att han inte informerade dem om detta.

Konsekvensen är att de har köpt en lägenhet med betydligt lägre marknadsvärde än de förväntade sig. Dessutom bryter renoveringens utförande mot försäkringsvillkoren och de riskerar därför större förluster om det skulle uppstå en skada eller olycka och de är därmed tvungna att bekosta en ny renovering enligt besiktningsmännens rekommendationer.

Hade en besiktningsman besiktat lägenheten innan köpet, eller om de hade lagt till en klausul om besiktning i kontraktet, skulle de ha kunnat kräva ett skadestånd från säljarna.

Annonsen som publicerades på mäklarföretagets hemsida angav att lägenheten var nyrenoverad. De tillhandahölls heller aldrig någon detaljerad objektsbeskrivning (prospekt) innan kontraktsskrivningen. I journalen hävdar Mäklaren att de erhöll objektsbeskrivningen den 29 maj 2017, även fast han samma dag sa till dem att prospektet inte hade skrivits ut vid denna tidpunkt. I prospektet som de erhöll vid kontraktsskrivningen, det vill säga den 20 maj 2017, ingick detaljerad information om varje rum och vad som hade renoverats.

Mäklaren

NN och YY kontaktade honom den 27 maj 2017 angående förhandsvisning av den aktuella lägenheten. Förhandsvisning hölls den 29 maj. NN och YY förvärvade lägenheten den 30 maj 2017 för 4 100 000 kr. Några öppna visningar eller någon budgivning förekom aldrig. Orsaken till den snabba affären var att NN och YY uppgav att de skulle resa bort på semester innan de öppna visningarna skulle hållas och de var angelägna om att köpa lägenheten.

Av objektsbeskrivningen framgår att lägenheten var nyrenoverad. Under avsnittet Interiörsbeskrivning angavs bland annat att vardagsrumsparketten var nyslipad och att köket var nyrenoverat. Avseende badrummet beskrevs endast att badrummet var inrett med kakel och klinker. Under rubriken Förening – utförda renoveringar framgår att badrummet renoverades 1993-94 i samband med stambyte. Någon fullständig badrumsrenovering hade inte ägt rum sedan dess, utan nya ytskikt har lagts ovanpå våtrumsmatta från 1993.

Han bestrider att han skulle ha agerat oaktsamt. Han har varken muntligen eller i skrift påstått att badrummet var nyrenoverat. Han har däremot vid visningstillfället muntligen informerat NN och YY om att säljarna nyligen lagt nya ytskikt på det äldre badrummet från 1993/1994. Att lägenheten marknadsförts som nyrenoverad kan inte förstås som att lägenheten skulle vara renoverad i alla avseenden. Det har ålegat NN och YY att, inom ramen för deras undersökningsplikt, ta reda på i vilka avseenden lägenheten renoverats genom att ta del av tillgängligt marknadsföringsmaterial och ställa frågor till honom och/eller säljarna.

Av objektsbeskrivningen framgår i vilka avseenden lägenheten var renoverad. NN och YY har kunnat ta del av all information som ingick i objektsbeskrivningen via annonsen på mäklarföretagets hemsida. Han hade även med prospektet inklusive objektsbeskrivning i utskrivna form vid visningen. Köparna lämnade kvar det utskrivna exemplaret efter visningen med hänvisning till att de kunde tillgodogöra sig informationen via mäklarföretagets hemsida. Det stämmer att objektsbeskrivning som NN och YY bilagt sin anmälan inte innehåller någon juridisk information.

Informationen har dock inkluderats i prospektet som tillhandahölls vid visningen. Han minns inte när NN och YY tillhandahölls prospektet i digital form, men då det har skickats in till hans ansvarsförsäkringsbolag i samband med att krav riktades mot honom är det uppenbart att NN och YY haft tillgång till prospektet.

NN och YY skickade ett mejl till honom den 29 oktober 2017 och bad honom bekräfta att en länkad annons var densamma som den annons som fanns på hemsidan innan köpet. Han förstod inte i vilket syfte denna fråga ställdes. Länken avsåg den basinformation som ligger kvar på hemsidan efter att en försäljning avslutats. Annonseringen avslutades den 31 maj 2017. Han bekräftade endast att basinformationen avsåg den aktuella lägenheten. Han har inte bekräftat att den länkade sidan till fullo överensstämde med den annons som låg ute innan försäljningen.

Det stämmer att journalen innehåller vissa felaktiga datum. Detta beror på systemfel, som tyvärr inte noterades innan journalen överlämnades och har ingen praktisk betydelse. Uppdragsavtalet undertecknades den 18 maj. Av journalen framgår dock riktigt att han tillhandahöll NN och YY en objektsbeskrivning den 29 maj 2017. NN och YY har undertecknat journalen utan att invända mot uppgiften. NN och YY har även genom undertecknande av köpekontraktet bekräftat att de har tagit del av dokumentet "Juridisk information säljare och köpare bostadsrätt" och att de uppmanades att undersöka bostadsrätten. Det saknas därmed skäl att utgå från annat än att NN och YY tog del av objektsbeskrivningen och fick information om sin undersökningsplikt senast den 29 maj 2017. NN och YY har bekräftat att han verkade för att de skulle undersöka lägenheten noggrant. Det kan även noteras att NN och YY tidigare har deltagit i budgivning i området och att det är osannolikt att de inte har känt till att de måste undersöka en lägenhet före köpet.

Det mejl med frågor som hans ansvarsförsäkringsbolag skickade till NN och YY den 6 mars 2018 utgör inte, såsom NN och YY påstår, en bekräftelse av att han inte lämnade information om att badrummet ytskiktsrenoverats eller att objektsbeskrivningen tillhandahölls först den 30 maj 2017. Frågorna ställdes för att be NN och YY förtydliga vad de gjorde gällande och på vilket sätt de menade att de lidit skada.

Att NN och YY inte gavs tillfälle att granska kontraktsskastet innan kontraktsdagen beror på att NN och YY var angelägna om att avsluta affären innan en nära förestående semester. Han hann därför inte ta fram och översända ett utkast innan kontraktsskrivning. Han gick dock noggrant igenom kontraktet med parterna på kontraktsdagen. Den skyndsamma affären skedde på NN och YYs begäran och han kan därför inte lastas för att något utkast inte tillhandahölls innan kontraktsdagen.

En fastighetsmäklare har inte någon allmän skyldighet att upplysa en köpare om möjligheten att inkludera en besiktningsklausul i köpekontraktet. NN och YY har inte heller visat att de skulle ha krävt en sådan klausul om de hade fått granska kontraktsutkastet eller om frågan hade tagits upp av honom. De har tvärtom i reklamation till säljarna uppgett att det saknades anledning för dem att anlita en sakkunnig besiktningsman innan köpet. Det är mycket osannolikt att säljarna, som initialt var motvilliga att sälja lägenheten före öppna visningar hållits, hade godtagit en besiktningsklausul. NN och YY har inte visat att de skulle ha avstått köpet om säljarna hade nekat till en besiktningsklausul. De var tvärtom mycket angelägna om att stänga affären innan den planerade semestern.

Han bestrider att en eventuell skada för NN och YY skulle överstiga 165 000 kr. NN och YY har lämnat in ett värderingsutlåtande enligt vilket en auktoriserad värderare ansett värdepåverkan uppgå till 150 000 kr. Det saknas skäl att ifrågasätta värderingen. Det noteras också att det skadestånd en mäklare kan bli skyldig att utge inte kan påverkas av att en köpare väljer den dyrare av två offerter. Kostnad för ersättningsboende kan i och för sig omfattas av ett skadeståndsansvar. Den uppgivna kostnaden är dock oskälig. En kostnad om 15 000 kronor vitsordas som skälig i och för sig. Kostnader för skadebesiktning och värderingsutlåtande utgör kostnader som Köparna har haft för att utreda sin skada och uppfylla sin bevisbörda. Sådana kostnader kan inte anses orsakade av honom och kan inte ersättas genom skadeståndsansvar.

Även om ett skadeståndsansvar i och för sig hade förelegat har NN och YY varit medvällande till skadan i sådan grad att skadeståndsansvaret ska bortfalla. Det ingår i en köpares undersökningsplikt att ta reda på vilka renoveringar en lägenhet har genomgått. Utgångspunkten är att den ansvarsfördelning mellan köpare och säljare som följer av reglerna om felansvar ska upprätthållas, och en köpare kan därför som huvudregel inte kräva skadestånd från fastighetsmäklaren för skador eller brister som köparen enligt köprättsliga regler själv ansvarar. I det aktuella fallet har varken han eller säljarna påstått att badrummet skulle ha renoverats sedan stambytet. Om badrummets renoveringsår varit relevant för NN och YY köpbeslut, hade det ålegat dem att ta reda på vilka åtgärder som vidtagits i badrummet genom att noggrant besiktiga detsamma och ställa frågor till honom och säljarna. Om NN och YY exempelvis hade efterfrågat kvalitetsdokument hade det framkommit att sådana saknades. Den besiktning Aquadematica har utfört är enbart en okulär sådan, och alla brister som noterats i protokollet hade därför varit möjliga att upptäcka inom ramen för NN och YYs undersökningsplikt.

NN och YY menar även att han ska ha avrått dem från att reklamera mot säljarna. Påståendet bestrids. Han har hänvisat NN och YY till mäklarföretagets kundombudsman för råd om hur de kunde gå vidare. NN och YY har reklamerat mot säljarna dagen efter att felet upptäcktes. Även om de skulle ha avråtts från att reklamera har detta uppenbarligen inte påverkat deras agerande eller deras möjligheter att driva kravet mot säljarna.

Sammanfattningsvis förnekar han att han skulle ha lämnat felaktig information eller underlåtit att lämna relevant information om badrumsreoveringen. NN och YY har fått del av objektsbeskrivningen och fått information om sin undersökningsplikt i god tid. Det bestrids vidare att han skulle ha varit oaktsam genom att inte översända ett kontraktutkast till NN och YY eller genom att inte uppmärksamma dem på möjligheten att inkludera en besiktningssklausul i kontraktet. NN och YY skulle oaktat det inte haft möjlighet att kräva någon besiktningssklausul. De har heller inte visat att de skulle ha framställt något sådant önskemål. Det bestrids att en eventuell skada skulle uppgå till mer än 165 000 kr. NN och YY har härtill varit medvällande till en eventuell skada. Om han mot förmodan skulle finnas bära ett skadeståndsansvar mot Köparna ska ansvaret därför sättas ned till noll.

NN och YY har bland annat genmält följande:

Anbudsförteckning

Mäklaren har inte antecknat alla deras bud i budförteckningen. Det saknas till exempel deras första bud på 3 800 000 kr. De framförde sitt första bud genom sms den 27 maj 2017 kl. 12:25:

”Kl. 18:30 funkar bra för oss! Vi föreslår 3 800 000kr. Mvh, [NN]”.

Detta bud antecknades inte i budförteckningen. Mäklaren skrev även i sms-meddelande den 29 maj 2017 kl. 18:07:

”Hej [NN], tyvärr så valde de att inte ta sista budet på 4,1 och stänga affären innan visning.”

Det visar även att Mäklaren bekräftade att det hade funnits fler bud än det sista budet på 4 100 000 kr. Inte heller klockslaget i budförteckningen stämmer inte med fakta. Det står nämligen att budet på 4 100 000 kr framfördes kl. 19:00 men i verkligheten framfördes det före kl. 18:07, se ovan.

På grund av att Mäklaren dolde deras bud i budförteckningen är det sannolikt att buden inte framförts till säljarna. De påstår även att säljarna med stor sannolikhet

skulle ha accepterat deras första bud om 3 800 000 kr, då det var mycket högre än utgångspriset 3 495 000 kr.

De hänvisar till Fastighetsmäklarinspektionen beslut i ärendet 4.1-1379-17 där det konstaterades att:

”Förteckningen ska göra det möjligt att i efterhand kontrollera att de anbud som mäklaren har framfört motsvaras av riktiga anbud och att samtliga bud som har framförts till mäklaren också förts vidare till säljarna.”

Det står även:

”Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att det varken av fastighetsmäklarlagen eller förarbetena till lagen framgår att det finns någon möjlighet för en fastighetsmäklare att göra undantag från skyldigheten att anteckna bud. Denna strikthet har upprätthållits i praxis.”

Journal

Den 16 juni 2017 har de undertecknat att de mottagit journalen. De många felaktigheter som finns i journalen gör det omöjligt att förstå vilka åtgärder Mäklaren faktiskt har vidtagit och när det i så fall skulle ha skett. Följaktligen får journalen inte användas som bevis på att en särskild åtgärd har skett. Dessutom har de inte godkänt dess innehåll genom att underteckna den.

Mäklaren påstår att felen inte har någon praktisk betydelse och använder journalen som bevis. Dessutom skriver Mäklaren att undertecknandet av journalen motsvarar godkännandet av dess innehåll.

Mäklaren påstår att ”köparna har undertecknat journalen utan att invända mot uppgiften.” Ovanför deras underskrifter i journalen står det "Härmed kvitterar jag att jag mottagit denna journal", det vill säga de bekräftade endast mottagandet. Det står inte att de godkände innehållet i journalen genom undertecknandet.

Mäklaren påstår:

”Det stämmer att journalen innehåller vissa felaktiga datum. Detta beror på systemfel, som tyvärr inte noterades innan journalen överlämnades, och har ingen praktisk betydelse. Uppdragsavtalet undertecknades den 18 maj. Av journalen framgår dock riktigt att [han] har tillhandahållit Köparna en objektsbeskrivning den 29 maj 2017.”

De menar att journalen bör betraktas i sin helhet. De fel som de hittade, och faktumet att det uppstod fel i Mäklarens system, gör det omöjligt att förstå vilka åtgärder Mäklaren faktiskt har vidtagit och när det i så fall skulle ha skett.

Undersökningsplikt

Innan kontraktsskrivningen den 30 maj 2017 tillhandahölls de inte någon skriftlig information om undersökningsplikten. Det är för sent att lämna skriftlig information om undersökningsplikten först i samband med undertecknandet av köpeavtalet.

Mäklaren påstår att de fick skriftlig information om undersökningsplikt den 29 maj 2017. Han har försökt bevisa detta genom att hänvisa till den undertecknade objektbeskrivningen där det, enligt Mäklaren, ingick ett avsnitt med Juridisk information till köpare och säljare, inklusive information om köparens undersökningsplikt och säljarnas ansvar för fel. Sår här skrev Mäklaren:

”Av journalen framgår att ni tillhandahållits objektbeskrivningen den 29 maj 2017. Ni har undertecknat journalen utan att invända mot uppgiften. Ni har även undertecknat objektbeskrivningen tillsammans med köpekontraktet. Mot denna bakgrund saknas det anledning att utgå från annat än att ni fått del av objektbeskrivningen senast den 29 maj. I objektbeskrivningen ingår ett avsnitt med juridisk information till köpare och säljare, inklusive information om köparens undersökningsplikt och säljarnas ansvar för fel.”

De menar att det inte fanns någon juridisk information till köpare och säljare, inklusive information om köparens undersökningsplikt och säljarnas ansvar för fel, i den objektbeskrivning som undertecknades den 30 maj 2017.

Mäklaren har också hänvisat till köpekontraktet och påstått att man kan dra en slutsats utifrån det att de tillhandahölls skriftlig information om undersökningsplikten den 29 maj 2017. Mäklaren skriver:

”Köparna har även genom undertecknande av köpekontraktet bekräftat att de har tagit del av Juridisk information säljare och köpare bostadsrätt och att de har uppmanats att undersöka bostadsrätten. Det saknas därmed skäl att utgå från annat än att Köparna har tagit del av objektbeskrivningen och fått information om deras undersökningsplikt senast den 29 maj.”

I köpekontraktet står det varken att de tillhandahållits Juridisk information säljare och köpare bostadsrätt den 29 maj 2017 eller att de tillhandahölls den före köpet.

Mäklaren har vidare påstått följande:

”Ni har även genom undertecknande av köpekontrakt och journal bekräftat att ni uppmanats att undersöka lägenheten innan köpet och att ni hade tagit del av och var införstådda med den juridiska informationen. Enligt Länsförsäkringars bedömning finns

det därför inte skäl att utgå från annat än att ni har fått tydlig information om er skyldighet att undersöka Lägenheten innan köpet.”

I journalen står det att de tillhandahölls skriftlig information om undersökningsplikten den 18 maj 2017, trots att de kontaktade Mäklaren angående lägenheten först den 27 maj 2017.

Mäklaren har vidare påstått att det står i journalen och att de godkänt innehållet genom att underteckna den. De hänvisar till att de endast bekräftade att de tagit emot journalen, inte att de godkände dess innehåll.

Kontraktsutkast innan försäljningen och möjlighet att villkora köpet

De erbjöds ingen möjlighet att granska ett utkast av köpekontraktet eller att villkora köpet. Mäklaren hade gott om tid mellan den 30 maj 2017 och den 2 juni 2017 för att skicka ett kontraktsutkast samt att upplysa dem om möjligheten av att villkora köpet och att genom detta uppfylla sin rådgivningsplikt. Det var Mäklaren som pressade på att underteckna kontraktet den 30 maj 2017. Om de hade tillhandahållits skriftlig information om undersökningsplikten, skulle de ha krävt att villkora köpet eller avstått köpet om säljarna inte hade godtagit en besiktningssklausul.

Mäklaren påstår att han inte kan lastas för den skyndsamma affären eftersom de skulle åka på semester den 2 juni 2017. Han spekulerar i att de inte skulle ha avstått köpet om de hade nekats till en besiktningssklausul i kontraktet.

Mäklaren har vidare anfört följande:

”Köparna har inte heller visat att de skulle ha krävt en sådan klausul om de hade fått granska kontraktsutkastet eller om frågan hade tagits upp av [honom].”

”Köparna har inte visat att de skulle ha avstått köpet om säljarna hade nekats till en besiktningssklausul. De var tvärt om mycket angelägna om att stänga affären innan den planerade semestern.”

De bodde i hyresrätter i Solna och Västerås innan de köpte lägenheten. Till och med juni 2017 betalade de cirka 23 000 kr/månad i avgifter. Detta medförde att de inte hade sparat pengar. Den 23 maj 2017 erhöll de besked från Swedbank att deras bolån inte skulle täcka någon renovering. Bolånet skulle täcka 85 procent av köpeskillingen. För att täcka den återstående delen av bostadsrättens pris samt kostnader för möbler, var de tvungna att ta två ytterligare lån från SBAB på totalt 700 000 kr med höga räntor.

På grund av detta var de mycket angelägna om att köpa en ny eller nyrenoverad lägenhet med lång livslängd. Det var inte aktuellt att köpa ett renoveringsobjekt. Lägenheten marknadsfördes av Mäklaren som nyrenoverad med ett renoverat badrum och kök. Det faktum att de inte hade råd att renovera, bevisar att de skulle ha lagt till en besiktningsklausul om de hade upplysts om en så långtgående undersökningsplikt och om konsekvenserna av att köpa en lägenhet i befintligt skick. Det visar även att de skulle ha avstått köpet om säljarna inte hade godtagit en sådan besiktningsklausul.

Om de hade fått ett kontraktsskiss utkast innan kontraktsskrivningen, skulle de ha upptäckt att det bland annat står i kontraktet att "Köparen har tagit del av, och är införstådd med följande handlingar: Juridisk information säljare och köpare bostadsrätt". De skulle följaktligen ha bett Mäklaren om en förklaring gällande vad detta dokument innebar och var man kunde ta del av det.

Mäklaren har uppgett följande:

"De har tvärt om i reklamation till säljarna uppgett att det saknades anledning för dem att anlita en sakkunnig besiktningsman innan köpet."

De menar att det saknades anledning att anlita en sakkunnig besiktningsman eftersom de inte hade fått någon skriftlig information om en så långtgående undersökningsplikt.

Mäklaren har uppgett:

"Det är riktigt att ni inte har beretts möjlighet att granska köpekontraktet innan kontraktsskrivningen. Orsaken till att kontraktsskiss utkast inte översändes till er för granskning var att affären avslutades snabbt. Kontraktsskrivning skedde dagen efter visning och [han] hade därför inte hunnit ta fram ett utkast för granskning. Den skyndsamma affären skedde på er begäran och [han] kan därför inte lastas för att något kontraktsskiss utkast aldrig sändes över till er."

"Att Köparna inte gavs tillfälle att granska kontraktsskiss utkastet innan kontraktsdagen beror på att Köparna var angelägna om att avsluta affären innan en nära förestående semester. [Han] hann därför inte ta fram och översända ett utkast innan kontraktsskrivning. [Han] gick dock noggrant igenom kontraktet med parterna på kontraktsdagen. Den skyndsamma affären skedde på Köparnas begäran och [han] kan därför inte lastas för att något utkast inte tillhandahölls innan kontraktsdagen."

De anser att de inte kan lastas för att affären avslutades en dag efter visningen, det vill säga den 30 maj 2017. Den 29 maj 2017 hade de nämnt till Mäklaren att de skulle åka på semester den 2 juni och att de på grund av detta inte skulle kunna

avvakta till den 4 juni. De sa aldrig till Mäklaren att de skulle vilja underteckna köpekontraktet den 30 maj. Det var Mäklaren som pressade på att affären skulle stängas den 30 maj. På grund av detta ska Mäklaren lastas för den skyndsamma affären. Mäklaren hade gott om tid mellan den 29 maj och den 2 juni att tillhandahålla skriftlig information om undersökningsplikten, att skicka ett utkast av köpekontraktet, att uppmärksamma dem på möjligheten att villkora köpet och att uppfylla sin rådgivningsplikt.

Vilseledande marknadsföring

Mäklaren har framfört vilseledande information om badrummets skick. Detta i kombination med hans misslyckande att tillhandahålla skriftlig information om undersökningsplikten ledde till att de varken anlidade en auktoriserad besiktningsman för att besiktiga badrummet innan köpet eller begärde att villkora köpekontraktet.

Mäklaren påstår att den korrekta informationen presenterades före köpet och att det ålegat dem att besiktiga badrummet och ställa frågor till säljarna. Han försöker bevisa att den korrekta informationen fanns tillgänglig innan kontraktsskrivningen genom att påstå att han informerat dem om att säljarna endast lagt nya ytskikt på det äldre badrummet. Enligt deras besiktningsman är badrummet inte renoverat utan endast kosmetiskt förbättrat och avvek från vad de med fog hade att förvänta sig.

Mäklaren har påstått att den fullständiga annonsen fanns tillgänglig på internet innan köpet:

”Enligt [hans] uppgift har den fullständiga objektsbeskrivningen funnits tillgänglig i annonsen på Fastighetsbyråns hemsida under försäljningsprocessen.”

”Köparna har kunnat ta del av all information som ingick i objektsbeskrivningen via annonsen på Fastighetsbyråns hemsida.”

Den 29 oktober 2017 bad de Mäklaren att bekräfta att den annons som fanns kvar i mäklarföretagets arkiv, det vill säga den som innehöll samma korta information i rubriker ”Översikt” och ”Beskrivning” och som överensstämde med den version som hade publicerats innan köpet. Mäklaren bekräftade detta den 31 oktober 2017.

Skada

Skadan ska beräknas med ledning av 38 § köplagen, se exempelvis FRN 86/17.

Skadan avser badrumsrenovering (176 422 kr), besiktning (4 610 kr), sakkunnigutlåtande (12 500 kr), hotell under renoveringsperioden (33 050 kr) och det överpris de betalade på grund av att lägenheten marknadsfördes som nyrenoverad (367 362 kr 36 öre).

De har även rätt till 7,5 procents dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen.

Mäklaren har genmält:

Budet om 3 800 000 kr framfördes till säljarna som valde att inte acceptera budet, Säljarna tackade även initialt nej till budet på 4 100 000 kr eftersom de inte ville sälja innan visning. Budet på 3 800 000 kr registrerades av förbiseende inte i budförteckningen, men det saknar betydelse för affärens utfall.

Det vitsordas att ränta enligt 6 § räntelagen löper från den 9 januari 2018.

UTREDNINGEN

Parterna har gett in en stor mängd handlingar. Bland handlingarna märks objektsbeskrivningen, budgivningslistan, en besiktningsrapport, ett värdeutlåtande, olika offerter, prisstatistik samt diverse sms- och mejlkorrespondens.

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?

Det är ostridigt att Mäklaren kände till att badrummet hade renoverats på så sätt att ny klinker nyligen hade lagts på en befintlig plastmatta från 1993. Det anses som en tveksam metod vid badrumsrenovering.¹ Om en mäklare känner till eller misstänker ett sådant förhållande, är det något som denne enligt 16 § fastighetsmäklarlagen är skyldig att informera om.

Mäklaren har bevisbördan för att han informerade NN och YY om den valda renoveringsmetoden. Han har uppgett att informationen lämnades muntligen. Mot NN och YYs förnekande har han emellertid inte visat att han lämnade informationen. Det är därmed utrett att han agerade oaktsamt i denna del.

Genom ett ingivet sms där säljarna tackade nej till budet om 3 800 000 kr, är det visat att Mäklaren vidarebefordrade detta bud till säljarna. I denna del agerade han alltså inte oaktsamt. Nämnden noterar dessutom att NN och YY inte har kopplat något yrkande till Mäklarens påstådda underlåtenhet att inte vidarebefordra budet.

Orsakssamband

NN och YY har bland annat uppgett att de, om de hade fått information om den valda renoveringsmetoden, hade undersökt lägenheten före köpet med hjälp av fackman. Uppgiften framstår som sannolik. Mäklaren har heller inte invänt mot uppgiften och den får därför tas för god. Som NN och YY får förstås menar de att de efter en sådan undersökning antingen hade avstått från köpet eller betalat ett lägre pris. Enligt nämndens mening är det två sannolika scenarier. Med andra ord är det utrett att Mäklarens underlåtenhet att informera NN och YY påverkade köpet.

Skada

Skadan får beräknas som skillnaden i marknadsvärde mellan lägenheten i felaktigt och felfritt skick, jfr 38 § köplagen. Annorlunda uttryckt motsvaras skadan av det lägre pris som lägenheten skulle ha betingat om marknaden hade känt till felet. Enligt ett värdeutlåtande från Jaeger & J:son som NN och YY har gett in, och som Mäklaren har vitsordat, uppgick den prisskillnaden till 150 000 kr. Någon skada utöver detta belopp har NN och YY inte visat.

¹ Se www.gvk.se/branschregler/fragor-och-svar/keramik/klinker-pa-plastmatta-ar-det-ok-att-montera-keramiska-plattor-pa-befintlig-plastmatta/

I den angivna prisskillnaden, 150 000 kr, finns rimligen internaliserat hur marknaden hade värderat kostnader för exempelvis annat boende under den tid då badrummet behövde renoveras. I värdeutlåtandet anges att de 150 000 kr "bedöms omfatta åtgärds kostnad, inskränkningar i nyttjande, tidspillan etc." Mäklaren har dock vitsordat 15 000 kr i denna del, varför han ska rekommenderas att betala även det beloppet.

Ersättning för besiktning kan inte utgå; det är en kostnad som NN och YY rimligen hade haft om Mäklaren hade agerat aktsamt och före köpet informerat om metoden för badrumsrenovering. Inte heller kan NN och YY få ersättning för värderingsutlåtandet. Den kostnaden får ses som en rättegångskostnad, och sådana kostnader saknar FRN möjlighet att besluta om.

Jämkning

Det saknas anledning att jämka skadeståndet.

Ränta

NN och YY har yrkat på ränta enligt 6 § räntelagen, men inte angett något datum då räntan enligt deras uppfattning ska börja löpa. Ingivna handlingar visar att krav framställdes den 10 december 2017 och Mäklaren har vitsordat ränta från den 9 januari 2018, det vill säga i enlighet med räntelagen.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eva Nordin, Konsumentvägledarnas förening, 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. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.