

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Markus Ranheimer

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 23 206 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet. Hon har begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 3 maj 2017 förvärvade NN och YY fastigheten XX för 5 550 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat att det fanns en öppen spis i vardagsrummet.

GRUNDER

NN och YY

Av prospektet framgick, både i text och i bild, att det fanns en öppen spis i huset. I texten stod det "Vardagsrum – Stort och lättmöblerat vardagsrum med öppen spis." Således kunde de som köpare anta att den öppna spisen var möjlig att använda. Ingenstans fanns det information om att eldstaden inte var registrerad och inte fick användas (eldningsförbud).

Efter att de varit på visning och rundvandring med säljaren och Mäklaren fick de veta att eldstaden inte längre användes och att den inte hade använts på "flera år".

Det finns bestämmelser som reglerar hur ofta sotning och brandskyddskontroll ska ske för att eldning ska få ske. Då de fick uppgift om att eldstaden inte hade använts på länge, räknade de med att både sotning och brandskyddskontroll skulle bli aktuellt. När de ville beställa tjänsten brandskyddskontroll och sotning av Skorstensfejarna i Stockholm, som är de som är upphandlade för brandskyddskontroll och sotning av Storstockholms brandförsvär, fick de frågan om det fanns något installationsbevis, då Skorstensfejarna inte hittade eldstaden i sitt register. Skorstensfejarna bad dem kontakta säljaren samt kommunen om det eventuellt fanns något där. Så här skrev Skorstensfejarna:

"Som jag kan se det finns det inte inne någon eldstad hos oss, jag skulle behöva ha ett protokoll på eldstaden (från en installationsbesiktning/statusbesiktning) så kan jag lägga in er i vårt system.

Om protokollet är äldre än 10 år behövs det nog annars göra en statusbesiktning. Kolla med förra ägaren om dom har något, alternativt kolla med kommunen."

Det fanns inget i kontraktet eller prospektet som sa att det råder eldningsförbud, eller att det inte fanns något bevis som gör att eldstaden inte skulle få användas. Detta borde klart och tydligt ha framgått av prospekt, alternativt ha påtalats av mäklaren. Tvärtom framhövdes det tydligt både i bild och i text att det fanns en öppen spis.

I kontraktets frågeformulär "Frågelista - fastighet" stod det under punkt 8 a inget om att det fanns något som medförde att det inte gick att använda eldstaden. Svaret var "Nej" på den frågan.

Vid statusbesiktning som gjordes den 1 oktober 2017 av Skorstensfejarna LJ AB framkom att eldstaden inte var i brukbart skick.

Sedan försäljningen har Mäklaren slutat som fastighetsmäklare och de blev hänvisade till ZZ på mäklarkedjan som kontaktperson. Han uppmanade dem att göra en reklamation till säljaren, vilket de gjorde den 20 augusti 2017. Den 29 augusti fick de svar via ZZ att säljaren inte tänkte gå dem till mötes när det gällde eldstaden. I ett mejl till dem den 10 mars skrev säljarna följande.

”6/9-16 skrev vi kontrakt med [mäklarkedjan] att de skulle ta hand om vår försäljning. Vi hade genomgång rum för rum och vi var noga med att påpeka att den öppna spisen inte hade använts på ca 20 år.”

Säljarna menar alltså att de informerade Mäklaren, som dock aldrig vidarebefordrade informationen till dem. Att eldstaden inte hade använts på 20 år var en information som kunde antas vara av betydelse.

Efter information från ZZ om den ansvarsförsäkring som Mäklaren hade som fastighetsmäklare, uppmanade han dem den 16 oktober 2018 att göra en reklamation till ansvarig mäklare, som han sedan skulle skicka vidare till mäklarkedjans jurister och försäkringsbolag för prövning.

Av försäkringsbolagets svar framgår att de hade informerats om att eldstaden inte hade använts på flera år, men inget om att den var i så dåligt skick som man kunde anta om man hade känt till att den inte hade använts på 20 år och krävde en glidgjutning för att få användas. Således bör Mäklaren klandras för utebliven information av väsentlig betydelse och ersättning för reparation för att få eldstaden i bruksskick ska betalas ut. De vill förtydliga att de inte kräver ersättning för brandskyddskontroll och sotning, då det var vad de ansåg att de skulle behöva stå för med tanke på den information de fått.

Deras ekonomiska krav är ersättning för statusbesiktning, 3 356 kr, samt för renovering av eldstaden, 19 850 kr. Detta med anledning av att det enligt kontraktet skulle finnas en eldstad i fastigheten.

Mäklaren

NN och YY gör gällande att hon undanhöll en väsentlig uppgift bestående i att eldstaden inte hade använts på 20 år.

Innan försäljningen uppmanade hon vid flera tillfällen säljarna att genomföra en provtryckning av den öppna spisen, detta då hon visste att det är av intresse för

spekulanter att veta om eldstaden är godkänd för eldning. Säljarna valde att inte göra någon provtryckning inför försäljningen. Därav utelämnades funktionen av eldstaden i objektbeskrivningen, då den inte var känd. Säljarna godkände objektbeskrivningen innan försäljningen och samtliga parter signerade den vid kontraktsskrivningen. Parterna tog även del av och signerade en frågelista.

NN och YY upplystes i samband med visning och budgivning om att det inte var kontrollerat om eldstaden var godkänd för eldning och att det måste göras om man ville elda i den. Hon framförde även den information hon fått av säljarna, vilken var att de inte hade använt eldstaden på många år, men att det enligt deras kännedom inte fanns något fel med eldstaden.

NN och YY och säljarna träffades vid kontraktsskrivningen samt vid besiktningsgenomgången i fastigheten efter kontraktsskrivningen. Vid dessa tillfällen hade NN och YY och säljarna möjlighet att gå igenom frågor samt upplysningar som var av vikt för båda parterna. Vid båda tillfällena uppgav parterna att de kände sig nöjda efter genomgångarna och att det inte kvarstod några oklarheter. Hon minns att eldstaden även vid ett av dom tillfällena var uppe för diskussion och NN och YY fick ovan nämnd information av säljarna.

Fastigheten såldes med en öppen besiktningssklausul och en avstämning gjordes med NN och YY innan tidsfristen löpte ut. NN och YY uppgav då att de kände sig tillfredsställda med den information som fanns tillgänglig i samband fastighetsköpet och affären fullbordades enligt kontraktet den 15 juni 2018.

Hon kan inte minnas om säljarna sade att de inte hade eldat i den öppna spisen i 20 år eller i flera år. Enligt allmänt språkbruk torde 20 år kunna likställas med flera år. Det är ju dock inte antalet år som eldstaden inte hade använts på som är av betydelse för om det gick att använda eldstaden eller inte. Det var ju avsaknaden av godkänd besiktning och eldstadens skick som förhindrade eldning.

Hon var tydlig med att det var oklart om eldstaden var godkänd för eldning. Hon var vidare tydlig med att eldstaden inte hade använts på flera år. Fanns det några frågetecken kring hur många år som avsågs med uttrycket "flera år", och om det var av väsentlig betydelse för NN och YY, hade de ju kunna ställa frågan till henne eller till säljarna.

Hon kan inte anses ha undanhållit någon väsentlig information om eldstaden. Även om så skulle vara fallet, har NN och YY varit medvållande till sin skada genom att

inte före köpet undersöka de faktiska totala kostnaderna för att få eldstaden godkänd att elda i. Det gäller både kostnaderna för besiktning och kostnaderna för renovering av eldstaden för att få den i godkänt skick.

Sammanfattningsvis föreligger inget fel i mäklartjänsten. Hon har inte undanhållit någon väsentlig information och har inte varit vårdslös. NN och YY borde ha tagit reda på hur stora kostnader som var förenade med att få eldstaden i eldningsbart skick innan köpet. Eftersom de inte gjorde det får de anses ha varit medvållande till den påstådda skadan. Skadeståndet ska på grund av medvållande jämkas till noll eller annat belopp som nämnden finner skäligt.

Kostnaderna för renovering och statusbesiktning vitsordas som skäliga i och för sig.

NN och YY har genmält:

Först och främst handlar det här om vad som sagts och inte sagts och vad som finns skrivet i kontraktshandlingarna och därefter vilken bedömning man kan göra av den informationen.

Enligt Mäklaren har hon uppmanat säljarna att göra en provtryckning av eldstaden. Det gjordes tydligen inte. Ändå svarade säljarna nej i frågelistan på frågan om det fanns något eldningsförbud.

Enligt Brandskyddsföreningen säger reglerna att när en eldstad inte brandskyddskontrollerats enligt fristerna så får den inte användas, alltså eldningsförbud. Denna frist är i Stockholm som längst sex år enligt MSBFS 2014:6. De anser att "flera år" kan vara inom ramen för denna frist och med tanke på informationen i frågeformuläret måste man anta att det inte fanns något eldningsförbud. De var helt införstådda med att göra en brandskyddskontroll och sotning, men när man kommer upp i 20 år, alltså två decennier, anser de att det är en väsentlig skillnad.

Detta har alltså Mäklaren utelämnat och därför ställde de inte heller fler frågor. I hennes inlaga står det att *"köparna uppgav då att dom kände sig tillfredsställda med den information som fanns tillgänglig i samband fastighetsköpet och affären fullbordades enligt kontraktet."* Men de hade ju svar och information i dokumenten som de måste kunna lita på. Ska man behöva fråga igen? Mäklaren borde känna till regeln om eldningsförbud och påpekat för dem och även för säljarna att informationen i frågelistan var felaktig.

Efter sex år är det eldningsförbud enligt MSBFS 2014:6. De var alltså nöjda med den information som fanns. Den som inte fanns kunde de ju inte heller ha vetskap om.

I Mäklaren inlaga står också att "*enligt allmänt språkbruk torde 20 år kunna likställas med flera år.*" Detta motsätter de sig starkt. 20 år är två decennier och inte "flera år".

I Mäklarens svar angående funktionen i objektsbeskrivningen står att "*därav utlämnades funktionen av eldstaden i objektbeskrivningen då den inte var känd.*" Om funktionen är okänd så ska detta i så fall anges, vilket alltså inte gjordes.

Då Mäklaren uppger att "*mäklaren kan inte minnas om säljarna sade att de inte hade eldat i den öppna spisen i 20 år eller i flera år.*" anser de att det inte heller är bevisat att säljarna inte sagt det. Mäklaren borde ha noterat detta.

Vidare har Mäklaren uppgett följande: "*Mäklaren var tydlig med att det var oklart om eldstaden var godkänd för eldning. Mäklaren var vidare tydlig med att eldstaden inte hade använts på flera år. Fanns det några frågetecken kring hur många år som avsågs med flera år och om det var av väsentlig betydelse för köparna hade de ju kunna ställa frågan till mäklaren eller till säljarna.*" Svaret fanns ju redan i frågelistan där säljarna svarat nej på frågan om det fanns något eldningsförbud.

Mäklaren har även uppgett följande. "*Även om så skulle vara fallet har köparna varit medvållande till sin skada genom att inte före köpet undersöka de faktiska totala kostnaderna för att få eldstaden godkänd att elda i. Det gäller både kostnaderna för besiktning och kostnaderna för renovering av eldstaden för att få den i godkänt skick. Eftersom de inte gjorde det får de anses ha varit medvållande till den påstådda skadan.*" Detta anser de vara absurt. För det första ansåg de att besiktningen skulle bekostas av dem, och att de skulle ta reda på en kostnad för renovering när det inte ens förelåg någon fråga om detta skick, är inte heller att anse som rimligt. Att de då också skulle vara medvållande är helt orimligt.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen frågelistan och en utskrift av det mejl från säljarna som refererats ovan.

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.

Om mäklaren har lämnat en felaktig uppgift om fastigheten, beräknas skadeståndet ofta på så sätt att man frågar sig hur den felaktiga uppgiften påverkade priset på fastigheten.

Bedömningen i detta fall

Det är ostridigt att NN och YY fick information om att den öppna spisen inte hade använts på "flera år".

Mäklaren och NN och YY är oense om vilken information säljarna lämnade till Mäklaren, om de uppgav att den öppna spisen inte hade använts på "cirka 20 år" eller att den inte hade använts på "flera år". Enligt ett ingivet mejl uppgav säljarna att de hade informerat Mäklaren om att de inte hade använt spisen på cirka 20 år. Mäklaren å sin sida har uppgett att hon inte minns om säljarna sa 20 år eller flera år. Nämnden utgår därför från att säljarna sa 20 år till Mäklaren.

En köpare som får information om att en öppen spis inte har använts på flera år kan i regel inte ha några särskilda förväntningar på skicket. Det är därmed osannolikt att priset på fastigheten hade påverkats om NN och YY hade fått information om att spisen inte hade använts på "cirka 20 år", jämfört med den information om "flera år" som de faktiskt fick. Deras anspråk kan därför inte bifallas.

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.