

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Jur kand Michael Eckerstein

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 75 000 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 293 500 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

GRUNDER**NN och YY**

Genom köpekontrakt den 30 januari 2018 förvärvade de en bostadsrättslägenhet i HSB Brf XX för 5 200 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. Inför köpet uppgav Mäklaren att kök och badrum var fackmässigt utförda, att det fanns underlag som styrkte detta samt att köket renoverades år 2017 och badrummet år 2016. Han

upplyste dem om detta dels på visningen den 29 januari 2018, dels i samband med signeringen av köpekontraktet. De påminde honom, senast i samband med påskriften av köpeavtalet, om att detta underlag skulle tillhandahållas av säljaren.

När tillträdet sedermera skedde den 28 februari 2018 hade säljaren inte tillhandahållit papper på vare sig kök eller badrum. Säljaren har uppgett att han varken känner till årtalen eller att han har sagt att det fanns dokumentation på kök eller badrum. Detta medförde att de fick misstankar om brister i utförandet och de lät därför påkalla en besiktning som ägde rum den 26 april 2018.

Den av SBR certifierade besiktningsmannen MS kunde vid sin undersökning av badrummet notera följande avvikelser.

- Avloppsstos är placerat för nära väggen vilket innebär en avvikelse från Säker Vatteninstallation 2016:1 som anger att avståndet mellan rör och vägg ska vara 60 mm. Besiktningsmannen har bedömt att avvikelsen medför risk för framtida fukt- mögel- eller rötskada.

- Hög ingångströskel med risk att ramla.

- Slitsbotten saknar tät botten med fungerande skvallerrör vilket innebär en avvikelse från Säker Vatteninstallation 2016:1 som anger att eventuellt utläckande vatten enkelt ska upptäckas.

Beträffande köket kunde besiktningsmannen notera följande avvikelse.

- Diskbänksskåpet saknar tät botten vilket innebär en avvikelse från Säker Vatteninstallation 2016:1 som anger att det ska finnas ett tätt ytskikt anordnat så att utläckande vatten enkelt kan upptäckas. Ytskiktet ska tätas vid golvgenomföringar och vara uppvikt mot angränsande byggdelar vilket inte är uppfyllt.

Besiktningsmannen har således vid sin besiktning konstaterat att badrummet inte är fackmässigt byggt samt att avvikelser även föreligger i lägenhetens kök. Hans anmärkningar beträffande badrummet innebär att utförandet avviker från förskrivna branschregler för byggnation av våtrum och det är dessa regler man utgår från när fackmässighet ska bedömas.

Även försäkringsbolagen utgår från dessa regler vilket innebär att badrummet i sin nuvarande utformning är "oförsäkringsbart" vilket medför att försäkringsersättning inte kommer att utgå vid inträffad skada.

De utgick från att Mäklaren gav dem objektiva och sakligt korrekta uppgifter och att det därför måste ha varit säljaren som inte ville kännas vid att han uppgav denna information. Mäklaren har under perioden från den 5 april 2018 till den 22 maj 2018, vid upprepade tillfällen, bekräftat muntligen och skriftligen att säljaren har uppgivit dessa årtal samt att arbetena ska ha varit fackmässigt utfört och att dokumentation som bekräftar detta fanns. Den 5 april 2018, det vill säga endast en månad efter tillträdet, uttryckte Mäklaren sin förståelse för deras situation och för att de kände sig stressade. Mäklaren uttryckte också att han hade försökt och skulle fortsätta att försöka kontakta säljaren avseende detta. Mäklaren ifrågasatte inte vid något tillfälle att kök och badrum var från 2017 respektive 2016, att det var fackmässigt utfört eller att dokumentationen fanns. De gick därför vidare med ett kravbrev till säljaren. Enligt kvittens hämtade säljaren ut kravbrevet den 18 maj 2018. Tre dagar efter detta, den 22 maj 2018, fick de ett mejl från Mäklaren med uppgift om att denne inte längre stod för sina tidigare lämnade uppgifter avseende årtalen för kök och badrum. Badrummet var nu enligt Mäklaren från 2014 och köket från 2016. Oavsett om renoveringen utfördes år 2014 så föreligger avvikelser eftersom utförandet inte heller svarar mot 2007 års branschregler. Mäklaren har därutöver muntligen, samt via sitt ombud, uppgett att han inte längre minns något av det han tidigare uppgav till dem, inklusive uppgiften om att kök och badrum var fackmässigt utförda. Det framstår som den enda tänkbara förklaringen till Mäklarens tillbakadragande av tidigare lämnade uppgifter att det är denne som från början lämnade falska uppgifter till dem, utan stöd av säljarens uppgifter.

De förlitade sig på Mäklarens utfästelser om kökets och badrummets renoveringsår samt att dessa var fackmässigt utförda. Till grund för deras köpbeslut förutsatte de att badrummet skulle ha en livsålder räknat från renoveringstillfället år 2016 och att något akut renoveringsbehov inte förelåg. Mot bakgrund av badrummets uppgivna ålder och Mäklarens upplysningar om badrummets skick förelåg inga omständigheter som gav dem anledning att tro att badrummet var behäftat med fel och brister.

Om de hade vetat att de redan från start skulle behöva riva badrummet och bygga upp det på nytt, hade de inte ingått köpet på de avtalade villkoren. De kunde inte heller vid visningen av lägenheten notera några avvikelser eller andra "felsymtom".

Felen och bristerna var dolda och inte möjliga att upptäcka. Med anledning av Mäklarens upplysningar förelåg inte heller anledning att påkalla någon fördjupad undersökning. Vid köp av lös egendom finns inte någon generell undersökningsplikt och de uppmanades inte att undersöka lägenheten i något särskilt avseende,

utan snarare gav Mäklaren dem lugnande besked vid upprepade tillfällen att dokumentation fanns som visade att kök och badrum utförts fackmässigt.

Då Mäklaren uppsåtligen eller åtminstone av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen, ska han enligt 25 § samma lag ersätta dem för den skada som drabbat dem. Vid skadestånd på grund av faktiska fel i fastighet eller bostadsrätt ska skadeståndet normalt få beräknas på samma sätt som prisavdrag enligt jordabalken eller köplagen.

De begär med anledning av ovan ett skadestånd om 293 500 kr. Detta är beräknat efter principerna för beräkning av prisavdrag enligt köplagen. Prisavdraget ska beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för avlämnandet mellan varans värde i felaktigt och i avtalsenligt skick. Enligt praxis kan ett prisavdrag också bestämmas med hänsyn till kostnaderna för att avhjälpa felet. Eftersom det inte finns någon branschgodkänd metod att delreparera våtrum, måste hela badrummet rivas och byggas upp på nytt för att säkerställa ett riktigt utförande och ett intakt tätskikt. De har låtit ta in offerter från två olika firmor för att avhjälpa felen som uppgår till 202 000 kr respektive 297 000 kr inklusive moms. Det tillkommer också kostnader för material såsom kakel och klinker och badrumsmöbler, i den mån dessa inte går att återanvända. Enligt badrumsfirmorna kan materialkostnaden uppskattas till cirka 10 000 till 12 000 kr per kvadratmeter, vilket för badrummets storlek ifråga innebär en kostnad om mellan 40 000 och 48 000 kr. Det är rimligt att utgå från genomsnittet av offerterna, liksom för materialet, vilket motsvarar ett belopp på 249 500 kr respektive 44 000 kr, således ett tillhoppa belopp om 293 500 kr.

Enligt praxis från hovrätten ska ett prisavdrag inte reduceras med ROT-avdrag eftersom reparationskostnaden bara är en hjälpmetod för att bestämma prisavdraget och inte någon konkret kostnadspost.

Mäklaren

Nämnden anmärker följande. Som svar på nämndens föreläggande att yttra sig över anmälan hänvisade Mäklaren inledningsvis till ett brev som hans ombud tidigare hade skickat till NN och YY. Brevet hade huvudsakligen det innehåll som refereras nedan under rubriken "Mäklarens första inläga". Sedan nämnden förelagt Mäklaren att besvara fyra konkreta frågor, gav Mäklaren in den inläga som refereras nedan under rubriken "Mäklarens andra inläga". Han besvarade även nämndens frågor. Svaret på frågorna refereras nedan under rubriken "Utredningen".

Mäklarens första inlaga

I ett brev den 12 juni 2018 uppgav NN och YY att han, Mäklaren, inför köpet uppgav att kök och badrum var fackmässigt utförda, att det fanns underlag som styrkte detta samt att köket renoverades 2017 och badrummet 2016. De glömde då kanske den viktigaste delen: det kunde ju inte han veta. Det var ju inte han som hade renoverat eller låtit renovera. Uppgiften måste ju komma ifrån någon annan. Eller så skulle han ha haft handlingar som styrkte detta. Han har vidarebefordrat vad säljaren sagt till honom, vilket han även tidigare sagt till NN och YY.

När det kommer till årtalen har han intygat att köket renoverades 2017 och att badrummet renoverades 2016, men han har också skriftligen meddelat NN och YY att det var fel årtal. Det skulle vara 2014 respektive 2016 för badrum och kök. Vad som hände 2016/2017 var att vindarna då byggdes om och förmedlades. Trots att NN och YY fick denna ändring, brydde de sig inte om detta utan har återkommit med de felaktiga åren.

Att säljaren inte ville stå för sina uppgifter är inget som kan läggas på hans ansvar. Att säljaren inte ville kännas vid årtalen eller handlingarna har inget med honom att göra. Det är inte heller på det viset att det är säljarens eller fastighetsmäklarens ansvar. Han har vidarebefordrat vad säljaren sagt och det har NN och YY på ett raffinerat sätt försökt lägga på hans ansvar genom att skicka honom färdigskrivna intyg som han i all hast undertecknade. Efter betänketid återkom han till NN och YY då han hade upptäckt felaktigheter i intygen.

När det gäller besiktningen och dess resultat är det inget som han ansvarar för. Dessutom är det ju så att allt det som besiktningsmannen fann under sin besiktning var sådant som var upptäckbart vid en helt vanlig besiktning och utgör då inte dolda fel.

Han handlade varken uppsåtligt eller av oaktsamhet när han vidarebefordrade säljarens uppgifter.

När det gäller NN och YYs kontakter med säljaren visar det på samma mönster som de haft när det gäller honom: de försöker lägga på ett ansvar antingen på säljaren eller på fastighetsmäklaren. De nämner inte att de som köpare har ett eget ansvar.

Mäklarens andra inlaga

Uppgifterna avseende kök och badrum kom från säljaren. Det fanns inget som gav anledning till att misstänka att säljarens uppgifter varit felaktiga. När det gäller årtalen för renoveringen av badrummet har han hela tiden hävdats 2014 och 2016 för

köket och att det är NN och YY som blandat in andra årtal. Till detta kommer att han aldrig uttalat sig om huruvida utförandet svarat mot visst årtals branschregler. Enligt säljaren har renoveringen, oavsett när den skedde, utförts fackmässigt.

Ingivna handlingar visar inte det NN och YY påstår, att den enda tänkbara förklaringen är att han skulle ha lämnat falska uppgifter till dem. Handlingarna visar däremot att NN och YY försökte lägga ord och påståenden i munnen på säljaren och på honom. Badrum och köp renoverades inte 2016 respektive 2017 och NN och YY fortsatte in i april 2018 att påstå detta, trots att säljaren i sms den 3 april 2018 förklarade att årtalen var felaktiga. NN och YY hade tydligen då även fått våtrumsintyget från 2010, men fortsatte att hävda senare årtal och försökte lägga ord och påståenden i hans mun.

När det inte längre blev trovärdigt för NN och YY att lägga ord och påståenden i munnen på säljare och mäklare, bytte de taktik och sa att de förlitade sig på hans utfästelser om kökets och badrummets renoveringsår, samtidigt som de sa att i och med detta så hade de inte någon undersökningsplikt. Felen har varit synliga och han har varken lämnat lugnande besked eller gjort några utfästelser. Om säljaren lämnat något lugnande besked eller gjort någon utfästelse är okänt för honom.

Därefter fortsätter NN och YY och påstår att de inte uppmanades att undersöka lägenheten utan de helt förlitade sig på de lugnande besked som lämnats. Detta är ju helt fel och det framgår ju av objektbeskrivningen att säljaren uppmanade NN och YY att undersöka lägenheten, vilket de också markerade med sin underskrift. Till detta har säljaren även i köpekontraktets § 3 uppmanat NN och YY att undersöka lägenheten.

Han upplyste om att enligt säljaren var kök och badrum fackmässigt renoverade samt att säljaren uppgett att han hade handlingar som styrkte detta. Det är riktigt att NN skickade mejl till hans mäklarassistent MM och uppmanade henne se till så att säljaren hade renoveringshandlingarna med sig på tillträdet. Däremot har de inte talat med honom om saken. Trots detta hade säljaren inte med sig renoveringshandlingarna på tillträdet. Detta ledde till en besiktning där det upptäcktes en del fel. Dock var samtliga fel upptäckbara och hade så varit vid en överlåtelsebesiktning.

För att finna en grund för en skadeståndstalan påstår nu NN och YY att han uppsåtligen eller åtminstone av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter. Det kan knappast vara uppsåtligt eller oaktsamt att berätta vad säljaren uppgett så länge

dessa uppgifter inte verkar vara felaktiga. Och så har det varit med säljarens uppgifter.

Han bestrider all skadeståndsskyldighet. Han gör inte heller någon bedömning av den påstådda skadan då den utreds av hans försäkringsbolag.

NN och YY har genmält:

De vidhåller att Mäklaren på visningen och under perioden 5 april och 22 maj 2018 uppgav årtalen 2016 avseende renovering för badrum och 2017 avseende renovering för kök. Stöd för detta finns i intyget från Mäklaren själv och hans mejlkorrespondens med dem. Det finns inga indikationer på att de har försökt att lägga ord i mun på Mäklaren, detta känns för övrigt väldigt svårt att göra då Mäklaren skriftligen har bekräftat datumen.

De vidhåller att oavsett om renoveringarna utfördes år 2014 så föreligger ändå avvikelser eftersom utförandet inte heller svarar mot 2011 års branschregler.

De vidhåller att de har uppfyllt sin undersökningsplikt eftersom de, vid visningen och innan kontraktsskrivning, frågade Mäklaren om dokumentation på kök och badrum fanns, varpå Mäklaren sa att det fanns och skulle tillhandahållas av säljaren vid tillträdet. Detta är ostridigt. Mäklaren har även uppgett att dokumentationen inte gicks igenom "då den lämnades till köparna av säljaren på tillträdet" (se nedan under rubriken "Utredningen", nämndens anmärkning). Mäklaren har också angett att säljarna inte hade med sig renoveringshandlingarna på tillträdet. För att förtydliga har de inte fått någon dokumentation, varken på tillträdet eller senare.

Mäklaren har genmält:

När det gäller årtalen för renoveringen av badrummet har han hela tiden hävdats 2014 och 2016 för köket och att det är NN och YY som blandat in andra årtal. Han vidhåller detta.

Oavsett när kök och badrum renoverade har det utförts på ett fackmannamässigt sätt, enligt säljaren.

När det gäller dokumentationen av kök och badrum har han framfört vad säljaren uppgett, att säljaren skulle tillhandahålla dokumentationen på tillträdesdagen. Men detta är ju inget som han har ansvaret för.

Avloppsstos

Det är inte visat att badrummet inte är fackmässigt utfört. Säker Vatten gäller främst vid nyinstallation. När ett badrum renoveras i en bostadsrättslägenhet och installationer ansluts till befintliga installationer, kan inte Säker Vatten tillämpas fullt ut. Att avloppsstosen är nära väggen beror på att den befintliga avloppsledningen går där. Det är givetvis inte rimligt att bila upp bostadsrättsföreningens bjälklag och flytta på avloppsstosen.

Även om utförandet skulle avvika från Säker Vatten, vilket inte kan vitsordas, utgör detta inget fel, såvida man inte särskilt har avtalat om Säker Vatten. Ett utförande kan vara fackmässigt även om det avviker från Säker Vatten.

Hög ingångströskel

Det inte visat att en hög ingångströskel utgör något fel eller att det inte skulle vara fackmässigt med en hög ingångströskel. I gamla lägenheter är det vanligt att fallet inte är tillräckligt bra. För att få ett fullgott fall i badrummet måste därför golvet spacklas upp, vilket leder till en hög ingångströskel.

Slitsbotten

Stammen och slitsbotten är befintlig. En renovering av ett badrum i en bostadsrättslägenhet innefattar normalt sett inte att ändra befintliga vertikala stamslitsar och slitsbottnar tillhörande bostadsrättsföreningen. Skulle läckage ske i sådan befintlig stam ligger ansvaret hos bostadsrättsföreningen. Läckage där innebär ingen ekonomisk risk för bostadsrättsinnehavaren.

Även om utförandet skulle avvika från Säker Vatten, vilket inte kan vitsordas, utgör detta inget fel, såvida man inte särskilt har avtalat om Säker Vatten. Ett utförande kan vara fackmässigt även om det avviker från Säker Vatten.

Diskbänksskåp

Även om utförandet skulle avvika från Säker Vatten, vilket inte kan vitsordas, utgör detta inget fel, såvida man inte särskilt har avtalat om Säker Vatten. Ett utförande kan vara fackmässigt även om det avviker från Säker Vatten. Det är för övrigt möjligt att i efterhand utföra åtgärder så att diskbänksskåpet lever upp till reglerna i Säker Vatten.

Ej klamrade installationer i diskbänksåp

Även om utförandet skulle avvika från Säker Vatten, vilket inte kan vitsordas, utgör detta inget fel, såvida man inte särskilt har avtalat om Säker Vatten. Ett utförande kan vara fackmässigt även om det avviker från Säker Vatten. Det är för övrigt möjligt att i efterhand utföra åtgärder så att diskbänkskåpet lever upp till reglerna i Säker Vatten.

Badrum

Det är inte visat att badrummet inte är fackmässigt utfört. Det är inte heller visat att det inte försäkringsbart eller att det måste göras om av annan anledning. Det är inte visat att badrummet skulle ha några sådana brister som skulle kunna ha någon som helst prispåverkan.

Köket

Det är inte visat att diskbänkskåpet har några sådana brister som skulle kunna ha någon som helst prispåverkan. Eventuella brister kan enkelt åtgärdas i efterhand till en ringa kostnad.

Ekonomisk skada

Det är inte visat att några av de påtalade bristerna skulle haft någon som helst prispåverkan. NN och YY har inte visat att de har lidit någon ekonomisk skada. Detta gäller även om det skulle kunna visas att han har gjort någon slags utfästelse, vilket bestrids.

NN och YY har genmält:

De vidhåller att Mäklaren har förmedlat felaktiga uppgifter och hela tiden framhållit årtalen 2016 för badrum och 2017 för kök. Detta bekräftas återigen i de intygande han själv har skrivit under och på hans korrespondens med dem som köpare.

Kök och badrum, framförallt badrum, är inte utfört fackmannamässigt. En fråga som de som köpare ställde på visningen och försäkrade sig om att dessa handlingar skulle tillhandahållas vid tillträde.

Vid konfrontation med säljaren visade det sig att inget av det ovanstående var något som säljaren kände till. Det framstår som mest sannolikt att Mäklaren själv lämnade felaktiga uppgifter och sedan försökte att framställa det som att säljaren faktiskt hade lämnat dessa uppgifter.

De har lidit ekonomisk skada då de blir tvungna att renovera badrummet eftersom det inte är utfört fackmässigt och att det därför inte täcks av hem- eller bostadsrättsförsäkring. Dessutom har lägenheten inte samma marknadsvärde idag eftersom de inte kan tillhandahålla de handlingar som de efterfrågat och dessutom har papper på att badrum faktiskt inte är fackmässigt utfört, vilket måste åtgärdas och upplysas om vid försäljning. Som mäklare borde Mäklaren känna till att detta är en vanlig fråga som spekulanter frågar efter på grund av försäkringskraven och risken för att renoveringar inte är utförda fackmässigt.

Marknadsvärdet på deras lägenhet har, på grund av att Mäklaren lämnade felaktiga uppgifter, minskat väsentligt. De vidhåller därför sitt skadeståndskrav enligt de beräkningsgrunder de har angivit.

Mäklaren har genmält:

Han vidhåller att det är NN och YY som hela tiden försöker blanda in andra år än de som han uppgav från början, nämligen 2014 för badrummet och 2016 för köket.

Det är olyckligt att han undertecknade intyg som NN och YY skickade och bad honom underteckna, utan att han kontrollerade att det stod rätt årtal i handlingen.

Att säljaren lovade att överlämna handlingar till NN och YY och inte gjorde detta kan inte han lastas för, även om NN och YY menar att ansvaret ligger på honom.

Att säljaren slår ifrån sig ansvaret betyder inte att ansvaret övergår på fastighetsmäklaren, även om NN och YY tycks tro det.

NN och YY har inte lidit någon skada eftersom de har betalat en köpeskilling med vetskap om åldern och skicket för badrummet.

Skadestånd på grund av att NN och YY inte fått handlingar från säljaren får de utkräva av säljaren.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet, ett besiktningsprotokoll, offerter samt diverse korrespondens.

I ett mejl den 9 februari 2018 skrev NN Jarbrand följande till Mäklarens assistent MM.

"Tack för info. Tiden funkar för oss. Skulle du kunna dubbelkolla att säljaren tillhandahåller dokumenten avseende renovering av kök och badrum till tillträdet. Det nämndes på signingen men kan vara bra att påminna."

En sms-konversation mellan NN och YY och en av säljarna den 3 och 4 mars 2018 hade följande innehåll.

Säljaren: "Det låter konstigt då jag aldrig har nämnt något om att kök och badrum ska ha renoverats 2016 resp 2017. Om våtrumsintyget är från 2010 så är det som gäller då föreningen sparar dessa. Jag jagar för fullt efter kök, förstår dock inte riktigt vad för typ av intyg/ dokument du önskar. Då det inte finns något dokument av värde som utfärdas vid byte av kök, såvida inte ett kök flyttas."

NN och YY: "Det är jättemärkligt, när vi köpte lägenheten sa [Mäklaren] att köket var renoverat 2017 och badrummet 2016, pratade med honom precis och han kände igen de årtalen även nu. Vi vill ju såklart ha båda dokumenten som säkerhet och ifall vi vill sälja lägenheten framöver när de papperna inte finns."

Säljaren: "Vi har uppenbarligen olika syn på vad som är av vikt. Var och när har jag skylt på mäklare eller tidigare säljare?? Jag har endast sagt att vad du och mäklaren har talat om kan inte jag stå för, det är er sak och har mäklaren sagt något till dig så får han då stå för det. Nej vi kommer uppenbart inte längre, jag har tagit fram ett våtrumsintyg till dig och du har fått alla dom papperna som lämnades kvar av tidigare säljare vilket också är det jag sagt. Jag återkommer till dig om jag lyckas få fram dokument på något du själv uppenbarligen inte verkar veta vad det är och inte jag för den delen heller."

I ett mejl den 5 april 2018 skrev NN följande till Mäklaren:

YY har tidigare varit i kontakt med dig angående dokumentationen avseende kök och badrum för [adress]. Som du sa på visningen skulle det finnas papper både på kök och badrum. Du informerade även om att kök var från 2017 och badrum 2016. Vi har förlikt oss på den informationen helt vilket inte känns jättebra i nuläget eftersom det verkar inte finnas papper över huvud taget och det våtrumsintyg som vi själva fått jaga rätt på via säljaren är från 2010. Vi var väldigt måna om att få papperna och påminde både dig, [MM] och säljaren direkt om att ta med papperna till tillträdet. Säljaren upplyste oss då om att alla papper fanns i lägenheten. Den bunt med "papper" bestod endast av manualer på vitvaror.

Vi har nu hamnat i en situation där säljaren vill att vi ska motivera vad vi ska ha papperna till och där säljaren säger att "alla papper som jag fick av min säljare finns i lägenheten, jag vet inte vilka papper det var" samt "jag har aldrig sagt att det fanns papper till kök och badrum och 2017 och 2016 är inte årtal jag känner igen". För oss är det viktigt att ha papper eftersom att vi vill vara försäkrade om att kök och badrum är fackmannamässigt utfört, att det faktiskt är utfört de årtalen som du informerade oss,

samt att kunna ha dessa till hands den dagen vi bestämmer oss för att sälja (eftersom det är en vanlig sak folk frågar om och vill ha som du givetvis vet om). Vi förlitade oss på din information om att alla papper finns och vi anser att det är ni som ska ansvara för att dessa kommer oss till handa.”

I ett mejl samma dag svarade Mäklaren följande.

”Har försökt att få tag på [en av säljarna] men dessvärre ingen framgång.

Jag förstår att ni känner er stressade och förstår er till fullo. Jag skall fortsätta kontakta [en av säljarna] för att reda ut detta snarast möjligt.”

I ett av Mäklaren egenhändigt undertecknat intyg, daterat den 30 april 2018, angavs följande.

”Jag intygar härmed att [ZZ], en av de två säljarna av [adress], i samband med försäljning av lägenheten (runt årsskiftet 2017/2018) muntligen har uppgivit att kök och badrum är fackmannamässigt utfört, att det finns papper som visar på att renovering av kök och badrum är fackmannamässigt utfört samt att köket renoverades 2017 och badrum 2016.

Jag intygar även att köparna, NN och YY, innan påskrift av överlåtelseavtal den 30 januari 2018 påminde säljaren om att papper som visar att renoveringarna utförts fackmannamässigt skulle tillhandahållas. Intygar att [ZZ] i samband med detta försäkrat både mig och köparna att papper finns och skulle tillhandahållas tillträdet 28 februari 2018.”

I ett mejl den 22 maj 2018 skrev Mäklaren följande till YY.

”Ville bara nämna att det förfarandet som du utformade och skickade samt bad mig signera, inte stämmer. Årtalen som stämmer är 2014/2016 för badrummet och köket enligt säljarens information. Årtalen som överensstämmer med 2016/2017 är åren vindarna byggdes och förmedlades, detta kom upp i samband med att man undrade var ifrån de kortfristiga lånen på 28.6 miljoner kom ifrån. Tänkte bara att det kunde vara väsentlig information för er i ärendet.”

Som angetts ovan förelade nämnden Mäklaren att besvara vissa frågor. Frågorna och svaren redovisas nedan.

Fråga: Är det ostridigt att Mäklaren inför köpet uppgav att lägenhetens kök var från 2017 och att badrummet var från 2016? Svar: Nej.

Fråga: Är det ostridigt att Mäklaren inför köpet uppgav att det fanns dokumentation över de gjorda renoveringarna? Svar: Nej.

Fråga: Är det ostridigt att uppgiften om dokumentation var felaktig? Svar: *Den har inte Mäklaren gått igenom då den lämnades till köparna av säljaren på tillträdet.*

Fråga: Vitsordas det yrkade beloppet? Om inte, vitsordas något belopp och i så fall vilket? Svar: *Nej. Inget belopp vitsordas.*

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon bestämmelse 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 riktigt. Orsakssambandet ska också vara adekvat. Det betyder att skadan ska vara en någorlunda typisk och förutsebar följd av åsidosättandet.

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssambandet behöver inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Mäklaren lämnade felaktiga uppgifter om renoveringsår

Det är ostridigt att köket och badrummet inte renoverades 2017 respektive 2016. Mäklaren har uppgett att korrekt årtal för köket var 2016 och för badrummet 2014. NN och YY inte invänt mot den uppgiften och i brist på annan utredning får den tas för god.

Enligt nämndens mening framgår det indirekt av intyget från Mäklaren, som refererats ovan, att han inför köpet uppgav att lägenhetens kök var från 2017 och att badrummet var från 2016. Eftersom Mäklaren skriftligen intygade att säljaren hade lämnat dessa uppgifter till honom, är det osannolikt att han själv skulle ha lämnat några andra uppgifter till NN och YY. Mäklarens invändning i denna del, att NN och YY skulle ha lagt ord i munnen på honom och på något sätt förmått honom att utfärda ett oriktigt intyg, alternativt att han inte kontrollerade årtalen innan han undertecknade intyget, kan enligt nämndens uppfattning lämnas utan avseende.

Att Mäklaren korrigerade den felaktiga uppgiften genom mejlet den 22 maj 2018 saknar betydelse för frågan om skadeståndsskyldighet – korrigeringen gjordes ju först efter köpet.

Mäklaren lämnade felaktiga uppgifter om dokumentation över renoveringarna

På fråga från nämnden har Mäklaren förnekat att han inför köpet uppgav att det fanns dokumentation över de gjorda renoveringarna. Det skriftliga intyget, och även i viss mån mejlkonversationen den 5 april 2018, ger dock stöd för att han faktiskt uppgav detta. I sin andra inlägga uppgav Mäklaren dessutom att "han upplyste om att enligt säljaren var kök och badrum fackmässigt renoverade samt att säljaren uppgett att han hade handlingar som styrkte detta." Motsvarande angavs även i Mäklarens tredje inlägga. Mäklaren har alltså, såvitt nämnden kan förstå, lämnat direkt motstridiga besked i frågan. Nämnden anser det visat att Mäklaren uppgav att det fanns dokumentation.

NN och YY har vidare uppgett att uppgiften om att det fanns dokumentation var felaktig. På fråga från nämnden om Mäklaren vitsordade detta påstående eller inte, svarade Mäklaren, som angetts ovan, att "[dokumentationen] har [han] inte gått igenom då den lämnades till köparna av säljaren på tillträdet." Svaret är, av flera skäl, svårbegripligt. För det första utgör svaret inte något svar på den ställda frågan, för det andra uppgav Mäklaren i samma inlägga att "säljaren [inte hade] med sig renoveringshandlingarna på tillträdet." Även här har alltså Mäklaren, som det förefaller, lämnat direkt motstridiga uppgifter till nämnden. Det stärker naturligtvis inte hans trovärdighet.

Av den ingivna korrespondensen framgår att säljaren hänvisade till ett våtrumsintyg för badrummet från 2010 och som NN och YY skulle ha fått. Även Mäklaren har hänfört sig till detta intyg. Nämnden konstaterar att om badrummet renoverades 2014, så som Mäklaren uppgett i ärendet, måste det påstådda våtrumsintyget från 2010 ha avsett något annat.

Möjligheten av att det faktiskt fanns dokumentation, men att denna aldrig överlämnades till NN och YY, anser sig nämnden kunna bortse från med beaktande av korrespondensen den 3 och 4 mars 2018 mellan NN och YY och en av säljarna.

Sammantaget får det anses visat att uppgiften om att det fanns dokumentation över badrumsrenoveringen var felaktig.

Mäklaren var oaktsam när han lämnade uppgifterna om renoveringarna

En mäklare kan normalt vidarebefordra en säljares uppgifter om gjorda renoveringar och behöver i regel inte kontrollera om uppgifterna är korrekta eller inte. Det är emellertid mäklaren som har bevisbördan för att uppgifterna kom från säljaren. Det har Mäklaren inte visat i detta fall, och det är därmed utrett att han agerade oaktsamt. Det gjorde han dels genom att ange felaktiga årtal för renoveringarna, dels genom att felaktigt uppge att det fanns dokumentation över renoveringarna.

NN och YY har lidit viss skada på grund av Mäklarens oaktsamhet

Som NN och YY angett kan skadeståndet ofta beräknas med ledning av köplagens bestämmelser om prisavdrag, det vill säga man får fråga sig hur lägenhetens marknadsvärde påverkades av den felaktiga uppgiften. Ingen av parterna har fört någon bevisning i den frågan – NN och YY har endast fört bevisning om åtgärdskostnaderna – men om nämnden finner att det föreligger en skada har nämnden ofta möjlighet att uppskatta skadans storlek, jfr rättsfallen NJA 2011 s. 576 och NJA 2015 s. 199.

Om Mäklaren hade agerat aktsamt hade han dels uppgett att köket och badrummet var från år 2016 respektive år 2014, dels hade han inte nämnt något alls om dokumentation över renoveringarna, alternativt hade han uppgett att säljaren inte hade tillhandahållit någon dokumentation. Den korrespondens som fördes efter köpet visar, enligt nämndens mening, att frågan om dokumentationen var viktig för NN och YY. Nämnden finner det därför sannolikt att NN och YY, om de inte hade fått några uppgifter om dokumentation före köpet, hade besiktigt lägenheten och att de då hade upptäckt avvikelserna. En besiktning hade emellertid knappast lett till att priset på lägenheten hade blivit 293 500 kr lägre. Nämnden noterar att av de avvikelser som upptäcktes vid besiktningen är det i princip endast två som var ägnade att påverka priset, nämligen avståndet mellan avloppsrör och vägg i badrummet samt avsaknaden av tät slitsbotten med skvallerrör. Utförandet strider mot branschreglerna, men även om avvikelserna inte är försumbara, är de inte heller av sådan art att de medger ersättning till det yrkade beloppet. Vad gäller avståndet mellan avloppsrör och vägg är avvikelserna inte ovanliga vid renovering av ett äldre badrum. Det är inte heller så, som NN och YY gjort gällande, att badrummet skulle bli omöjligt att försäkra. Vad som skulle hända är att försäkringsbolaget skulle ha rätt att neka ersättning om det uppstod en vattenskada *på grund av* avvikelserna, det vill säga att vattenskadan inte skulle ha uppstått om badrummet hade varit korrekt utfört.

Vid en samlad bedömning uppskattar nämnden att de påtalade avvikelserna kan ha påverkat lägenhetens värde med omkring 75 000 kr. Detta belopp bör Mäklaren betala i skadestånd.

Övrigt

På förekommen anledning påminner nämnden om att en fastighetsmäklare som helt eller delvis avvisar ett skadeståndskrav från en konsument är skyldig att lämna en hänvisning till FRN. Informationen ska vara klar och begriplig, innehålla tvistlösningsnämndens webbadress och postadress samt ges i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form. Mäklaren ska även informera konsumenten om huruvida mäklaren avser att medverka vid tvistlösningsförfarandet, se 11 § lagen (2015:671) om alternativ tvistlösning i konsumentförhållanden. Detta gäller oavsett om mäklaren själv avvisar kravet eller om det sker genom ett ombud.

Nämnden påminner också om att en mäklare som mottar ett skadeståndskrav normalt är skyldig att anmäla det till sitt ansvarsförsäkringsbolag.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Tomas Söderblom, 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.