

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen FA

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 100 000 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 200 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 25 juni 2014 förvärvade NN fastigheten XX för 710 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. Efter köpet upptäcktes dels olika fysiska fel i en tillbyggnad, dels att slutbesked enligt plan- och bygglagen saknades för tillbyggnaden.

GRUNDER

NN

NN har i huvudsak anfört följande.

Han är missnöjd med det sätt på vilket Mäklaren utförde sitt arbete. Specifikt avser hans anmälan den tillbyggnad om 31 kvm som gjorts till boningshuset och som färdigställdes 2012. Det är denna del av bostaden som saken gäller.

Vid den statusbesiktning som han lät utföra efter köpet av bostaden uppdagades många och allvarliga, dolda fel. Det är bland annat Mäklarens bristande öppenhet och vilja att upplysa om dessa fel före köpet som är problemet i detta fall.

Han anser sig ha lidit en ekonomisk skada om minst 200 000 kr. Bland flera tillfrågade entreprenörer utgör 200 000 kr det lägsta kostnadsförslaget för att åtgärda samtliga byggtekniska fel i tillbyggnaden, som den utförda statusbesiktningen visar. Felen är så många och allvarliga att om allt ska åtgärdas och ett slutbevis ska kunna utfärdas, blir det minst kostsamt att riva och bygga upp nytt i stället för att reparera.

Samtliga berörda har begått fel och misstag, inklusive han själv. Det har bland annat lett fram till att tillbygget saknar slutbevis. Detta är till nackdel för huset för all framtid. Beviset behövs till exempel vid en försäljning.

Besiktningsmannen YY utförde en statusbesiktning av tillbygget den 2 februari 2015. Slutsatsen i rapporten är att slutbevis saknas på tillbygge och att konstruktionen inte följer ritningarna enligt bygglov. Besiktningen visar på att felen är så många och allvarliga att tillbygget måste rivas och byggas om, enligt gällande kontrollplan och ritning, vilket är en förutsättning för att få ett slutbevis. Om ingen ombyggnation kommer till stånd finns det en uppenbar risk att fel i tillbygget, till exempel mögel, kan spridas till det övriga huset. På sikt kan möglet även innebära en hälsorisk. Hela husets värde och livslängd påverkas sålunda negativt, om inget görs. Taxeringsvärdet blir sannolikt påtagligt lägre om omständigheterna med tillbygget blir känt för taxeringsmyndigheten.

Säljaren ska till exempel se till att det inte finns några dolda eller andra fel, att den kontrollansvarige utfört slutbesiktningen och att ett slutbevis har erhållits innan en försäljning sker. Slutbeviset ska, tillsammans med övriga handlingar angående huset, tilldelas mäklaren inför försäljningen. Så har inte skett. Eller?

Det är främst plan- och bygglagen som styr vad som ska göras inför och under byggprocessen. Den kontrollansvarige ska skicka in handlingar till Byggnadsnämnden, vilka visar att tillbygget har uppförts enligt kontrollplanen och ritningen. Så har inte skett. Varför? Om handlingarna angående slutbeviset inte skickats in till Byggnadsnämnden ska denna kräva den kontrollansvarige på dessa handlingar, såsom han har förstått det. Så har inte skett. Varför? Byggnadsnämnden ska, som sista instans, göra en slutkontroll av tillbygget. Så har inte skett. Varför? Om allt går rätt till utfärdar Byggnadsnämnden ett slutbevis, som ska skickas till husägaren. Så har inte skett. Varför?

Den kontrollansvarige var och kontrollerade tillbygget hos honom den 29 november 2014 och sa då att väsentliga delar, bland annat beträffande grundläggning, tak och dränering, inte var som de skulle. Byggnadsinspektören, ZZ, var på besök hos honom i ett annat byggnadsärende i slutet på augusti 2014. Han konstaterade då att en dränering skulle gjorts på husets sydsida, eftersom marken där lutar ner mot boningshuset.

Kontrollansvarige tog bilder på trossbotten i de hål han grävt upp inför besiktningen. Kontrollansvarige fotograferade även taket på tillbygget och huset. Kontrollansvarige påpekade bland annat behovet av en kontrolllucka för inspektion av grunden och att det är fel att tillbygget ligger på en lägre nivå än huset i övrigt. Kontrollplanen och ritningen hade inte följts i betydelsefulla delar och ”de har inte byggt som jag har sagt”, som Kontrollansvarige själv sammanfattade det.

Mäklaren var medveten om att det inte fanns något slutbevis, men kände inte att han hade ett ansvar att meddela honom om hur det förhöll sig med detta inför husköpet. Bland de dokument som gäller tillbygget har Mäklaren läst bygglovets och ritningen. Kontrollplanen fanns i papperna som han, NN, fick vid husköpet, men den observerade inte Mäklaren. Mäklaren hade inte stött på någon liknande situation tidigare, sa han. Det är den kontrollansvarige han skulle kontakta i de här frågorna, menade Mäklaren.

Han och de flesta andra lekmän har ingen aning om vad ett slutbevis är för något. Om slutbeviset saknas kan konsekvenserna för både köpare och säljare uppenbarligen bli mycket stora. Bör inte informationen om hur det ligger till med slutbeviset, som kan bli avgörande för hela affären, automatiskt komma från mäklaren?

Han borde givetvis genomfört en husbesiktning före köpet. Det är helt och hållet köparens ansvar att den genomförs, men flera omständigheter gjorde att den inte blev av. Boningshuset är bortsett från mindre skavanker i bra skick, vilket förstärks av det nya och till synes välgjorda tillbygget. Men det är inte rimligt att köparen,

för att vara på den säkra sidan, ska behöva kontrollera att allt gått lagenligt till under byggprocessen. Att han inte gjorde någon förhandsbesiktning fråntar inte säljarens, kontrollansvariges, Byggnadsnämndens, mäklarens eller byggfirmans sitt respektive ansvar, som han anser att de har.

Enligt YY finns det flera dolda fel, till exempel beträffande grund, uteblivna ång- och luftspalter, gammalt konstruktionsvirke, fel i konstruktion, isolering, elinstallation samt begynnande fuktfläckar i taket. Det är exempel på fel, som inte hade upptäckts vid en ordinär besiktning inför husköpet.

Han kan självfallet inte acceptera ovan nämnda omständigheter angående tillbygget. Hela husets värde och livslängd står på spel, samt han varken kan eller vill sälja huset utan att först ha fått slutbeviset.

Mäklaren har på flera punkter gjort avsteg från vad som är god fastighetsmäklarsed jämfört med vad som står i fastighetsmäklarlagen. Dessa avsteg, har på olika sätt och i olika grad, bidragit till att han inte fått upplysningar om att en viss del av huset inte är konstruerat på det sätt som ritningen visar och vad byggnormerna kräver. Det är själva orsaken till hans anmälan. Det är förstås inte för att påpeka fel i största allmänhet. Att regelboken inte kan följas in i minsta detalj är naturligt och mänskligt. I hans fall blev konsekvenserna av avstegen dock orimligt stora.

Viktigast är frågan om slutbeviset och att ingen upplysning om byggfelen lämnades i förväg. Att omsorgsplikten i övrigt inte heller följts av Mäklaren gjorde att byggfelen inte tilläts komma upp till ytan för diskussion under processens gång. Efter köpet ville Mäklaren prata så lite som möjligt, men uppgav sig ha ändrat sina rutiner för att undvika liknande problem med framtida kunder. Han har försökt få igång en dialog och komma fram till en förlikning, bland annat genom att föreslå ett möte med alla parter, inklusive Mäklaren. Han har gjort allt för att minska skadan så mycket som möjligt genom att kontakta flera olika byggfirmor.

Ska han sammanfatta sina argument så menar han att Mäklaren inte har följt god fastighetsmäklarsed. Det gäller upplysningsskyldigheten, särskilt angående byggfelen, vilka framgår av statusbesiktningen.

- a) Säljaren informerade Mäklaren om alla bristerna i konstruktionen, men upplyste honom inte om det.
- b) Mäklaren kände till att det saknades slutbesked för byggnaden, men upplyste honom inte om det.

- c) Mäklaren tog del av en överlåtelsebesiktning som säljaren låtit göra men som han inte lämnade ut.
- d) På en visning gav Mäklaren ett felaktigt, muntligt råd angående frågan om överlåtelsebesiktningen.
- e) Mäklaren har tagit del av ritningen och bygglovets, men upplyste honom inte om det. Vid en jämförelse ser man att ritningen inte följer bygglovets. Den enda information han fick om något som inte fungerade som det skulle var att ventilationen under grunden var lite dålig, men att det gick att åtgärda med hjälp av ventiler.

Mäklaren

Han förnekar att han skulle ha agerat oaktsamt i samband med förmedlingen. Han förnekar vidare att han skulle ha orsakat NN:s ekonomiska skada i samband med dennes köp av fastigheten.

I samband med att han påbörjade sitt förmedlingsarbete fick han information om fastigheten av säljaren. Han fick information dels genom ritningar och bygglov angående den tillbyggnation som skett i fastigheten. Han fick även muntlig information som skrevs in i frågelistan för fastigheten.

Någon information om att fastigheten inte hade något beviljat slutbevis gällande byggnationen framfördes inte av säljaren. NN:s påstående att han skulle ha känt till att det saknades slutbevis avseende tillbyggnaden är således felaktigt. Informationen från säljaren talade i direkt annan riktning. Någon skyldighet att utreda detta förhållande har inte heller förelegat och honom veterligen så diskuterades inte saken före köpet.

I övrigt så är det av intresse att han verkade för att NN själv skulle tekniskt undersöka fastigheten innan köp, men att denne valde att avstå från en sådan möjlighet.

Oavsett hur det förhåller sig med själva grundfrågan gällande slutbevis eller inte så är det värt att notera att de fel som klaganden gör gällande i målet så är dessa samtliga sådana fel eller brister som hade kunnat noteras vid en egen teknisk besiktning av fastigheten, vilket inte kom att ske då NN aktivt avböjde en sådan möjlighet för att förvissa sig om fastighetens tekniska skick och status innan ett köp av fastigheten.

Med andra ord så har han svårt att se att han skulle vara skyldig att ersätta NN för de påtalade felen på fastigheten, då denne inte fullgjort sin undersökningsplikt. Det får hållas för visst att de fel och brister som påtalas av NN skulle ha uppmärksamats vid en sådan undersökning och i så fall hade kunnat legat till grund för prispförhandlingar eller en återgång av avtalet parterna emellan.

Vidare hade han inte tillgång till något besiktningsutlåtande vid tillfället för förmedlingen. NN:s uppgifter i denna del är direkt felaktigt och stämmer inte med de faktiska förhållandena. Han har således inte undanhållit någon relevant information angående fastighetens fysiska status eller något besiktningsprotokoll. Om NN vidhåller sin inställning så borde denne inge kopia på det besiktningsprotokoll som görs gällande. I själva verket har han informerat NN om dennes lagstadgade undersökningsplikt samt aktivt verkat för att denne skulle undersöka fastigheten via teknisk konsult. Trots denna information beslutade sig NN från att avstå från den möjligheten.

NN har bland annat genmält följande

Oaktsamhet

I flera olika moment har Mäklaren agerat på ett sätt som han ifrågasätter. Fel i rutiner leder, ackumulerat, till att han ifrågasätter om agerandet verkligen överensstämmer med vad som är god mäklarsed.

Han ger flera exempel i sina dokument, på sådant han tycker mer eller mindre avviker från det som beskrivs som god mäklarsed i fastighetsmäklarlagen (FML). I flera moment i förmedlingsarbetet, tycker han att Mäklaren avvek från omsorgsplikten och upplysningsskyldigheten.

Skada

Beskrivna brister i förmedlingsarbetet, t.ex. upplysningar om fastighetens egentliga skick inför köpet, gjorde att han gick in i ett köp som inte blivit av om berättigad förhandsinformation om fastighetens skick hade förmedlats från allra första början. Helst redan i prospektet. Statusbesiktningen visade att tillbyggnadens skick var så dåligt att om alla felen ska avhjälpas, så är det bäst att riva och bygga nytt. Det kostar över 200 000 kr, vilken han som ägare får betala.

Ritningar, bygglov och slutbevis

Mäklaren fick information om fastigheten genom ritningar och bygglov, den ej ifyllda kontrollplanen (d.v.s. upplysning om att det inte finns något slutbevis), att

han tog del av innehållet i överlåtelsebesiktningen som säljaren lät utföra, muntlig information av säljaren, nedtecknad i den s.k. frågelistan, samt vad han själv såg vid granskning av tillbyggnaden. Mäklaren kunde se på tillbyggnaden att den inte var byggd enligt ritningen för bygglovet. Mäklaren borde förstås ha reagerat på mycket av detta och krävt en förklaring från säljaren och sedan upplyst honom om problemen.

Byggfelen som beskrivs i statusbesiktningen finns inte med i frågelistan. Som han förstår det avspeglar inte frågelistan alla upplysningar som säljaren lämnat till mäklaren, eftersom säljaren menar att han fått all information om tillbyggnaden av Mäklaren.

Säljaren talade förstås inte om att detta saknades bland de handlingar som lämnade in till Mäklaren eftersom det är den kanske viktigaste handlingen då man gjort en tillbyggnad eller mer genomgripande ändring i huset.

Erfarenhets- och kunskapsmässigt känner förstås Mäklaren till att det ska finnas ett slutbesked för en tillbyggnad av det slag som det rör sig om. Att något slutbesked inte finns med bland de dokument Mäklaren erhåller av säljaren ser Mäklaren ju med egna ögon, utan att behöva undersöka saken.

Den bifogade kontrollplanen är inte ifylld. Mäklaren känner förstås till att kontrollplanen måste fyllas i och godkännas för att något slutbevis kan utfärdas. Ingen ifylld kontrollplan, inget slutbevis.

Mäklaren verkar inte ha läst hans reklamationer, där han framför att Mäklaren vet om att det saknas slutbevis på den grundval han nämnt ovan. Men Mäklaren har inte svarat över huvud taget. Vid ett telefonsamtal tog han upp detta med slutbevis igen, men Mäklaren lämnade inga kommentarer alls. Mäklaren har inte på något sätt bestridit att han kände till att slutbeviset saknades.

Undersökningsplikt

Han fick informationsmaterial där det stod om undersökningsplikten, men som han förklarat tidigare fick han uppfattningen att man kunde göra förundersökningen om man ville. Han fick emellertid motstridig information från Mäklaren angående frågan om undersökningen. Efter det han fått informationsmaterialet ställde han på en visning frågan om han kanske borde genomföra en besiktning muntligen till Mäklaren. Denne avrådde honom aktivt och sa att det inte behövdes göra någon

förundersökning eftersom huset var robust och att man själv kunde göra förundersökningen om man ville göra en sådan. Det påverkade honom i helt fel riktning och hade förstås betydelse för att han inte genomförde besiktningen.

Mer om slutbeviset

Säljaren vet också att slutbeskedet är ett mycket betydelsefullt dokument att bifoga till mäklaren vid förmedlingen. Allt som är av vikt ska bifogas har denne fått veta. Säljaren låter förstås inte bli att skicka in slutbeskedet om det finns något sådant.

Mäklaren borde kostat på sig besväret att fråga varför slutbeskedet saknades. Då hade han sett till konsekvenserna av vad detta kan innebära för köparen och säljaren. Båda parter ska få samma grundmurade stöd av mäklaren vid en fastighetsaffär, säger ju fastighetsmäklarlagen bland annat.

De diskuterade aldrig om det fanns något slutbevis eller inte. Det berodde på att han som köpare inte visste vad det var, annars hade han förstås frågat om det. Det faller väl på mäklaren att upplysa köparen och säljaren om att det saknas slutbevis och tala om vilka konsekvenser det då kan bli för parterna?

Skulle säljaren haft ett slutbevis, men inte lämnat in det till Mäklaren? Det verkar högst otroligt.

Felen i fastigheten m.m.

Felen uppdagades så småningom och han lät utföra en statusbesiktning. Det är långt ifrån säkert att alla felen som står i statusbesiktningen (tidigare bifogad) hade upptäckts vid en vanlig förbesiktning, då den förra blev synnerligen grundlig, t.ex. upptäcktes att isoleringen var för tunn på framsidan, ångspärrar, luftspärrar, luftnings-läkte m.m. saknas eller delvis saknas. Men borde inte mäklaren tagit på sig ansvaret och upplyst om alla de fel han kände till, som ju enligt säljaren var de flesta, innan det blev dags för någon besiktning?

När felen är så många och allvarliga, ska inte mäklaren, som känner till flera av dem och att slutbeviset inte lämnats in av säljaren, upplysa om detta på ett tydligt sätt redan från början, till och med i husets försäljningsprospekt? Han menar också att det är flera saker i förmedlingsarbetet, som bidragit till att uppgifter om husets skick inte blev framförda på ett tydligt sätt, t.ex. allra först i processen och allra sist vid kontraktsskrivningen, utebliven information om i sista minuten utdelade viktiga dokument och på grund av andra brister som han omnämner.

Visst hade huset blivit mer svårsålt om allt hade kommit upp på bordet, men det hade blivit rätt köpare som tagit över. Det hade alla aktörer tjänat på. Att kräva 850 000 kr för huset rakt upp och ner och inte nämna allt om bostadens nedsatta skick och uteblivet slutbevis för köparna, tycker han inte är seriöst. Priset på huset sänktes efterhand, men avvikelser från fastighetsmäklarlagen får ju inte ske för den sakens skull.

Genomgång av och samtal om de olika betydelsefulla dokumenten gjordes inte i hans fall, trots att det i mäklarjournalen står att det gjordes. Mäklaren satt vid kontraktsskrivningen bara vid datorn och skrev ut dokumenten på löpande band. Tid för genomgång och frågor fanns inte alls. Även detta har med omsorgsplikten att göra, liksom flera av de andra invändningarna han gör mot förmedlingen av huset.

Hade Mäklaren berättat från början om bristerna i tillbyggnaden, inte haft fel i vissa rutiner och svarat på brev, varit öppen för ett sammanträffande om saken etc. hade husets faktiska skick kommit till hans kännedom. Då hade man haft en chans att välja om man ville gå vidare med köpet eller inte. Det uppstådda problemet hade kanske redan varit löst på ett smidigt sätt om kommunikationen med Mäklaren hade fungerat.

I mäklarjournalen anges en åtgärd 2014-02-14: "Säljaren har låtit utföra en överlåtelsebesiktning av fastigheten inför försäljningen. Fastighetsmäklaren har tagit del av denna och diskuterat dess innehåll med säljaren". Säljaren har sålunda låtit utföra en besiktning av en oberoende besiktningsman inför försäljningen för att informera sig själv om vilka och hur många fel det fanns i tillbyggnadens konstruktion. I besiktningsprotokollet borde flera av de fel, som finns i fastigheten, registreras och därför blivit kända av Mäklaren. Denne bör känna till vem som behöll besiktningsprotokollet efter genomgången av det.

Han menar att Mäklaren, främst omedvetet vill han tro, undanhållit information om fastighetens fysiska status. Viktiga upplysningar har inte kommit honom till del, som de borde ha gjort. Alla uppgifter om fastigheten som mäklaren känner till ska uppges till köparen inledningsvis i processen.

I besiktningsprotokollet borde flera av de fel, som finns i fastigheten, registreras och därför blivit kända av Mäklaren. Denne bör känna till vem som behöll besiktningsprotokollet efter det han gått igenom det tillsammans med säljaren.

Upplysningar om fastighetens tillstånd har kommit Mäklaren till del genom att han bl.a. tagit del av resultatet av säljarens överlåtelsebesiktning, informerats av sälja-

ren om felen muntligen och skriftligen, genom den dokumentation över fastigheten som fanns att tillgå, exempelvis ritningen och den ej ifyllda kontrollplanen samt genom egna observationer av huset. Det senare gäller t.ex. grunden. När han kom på den första visningen satt Mäklaren på en stol alldeles intill och såg på när en person grävde ett stort hål under grunden. Mäklaren hade tidigare sett och studerat ritningen på tillbyggnaden och kan omöjligen ha missat att huset vilade på plintar och inte på lecablock på en betongsula, som framgår på ritningen.

Eftersom det var säljaren som låtit utföra överlåtelsebesiktningen kan denne ha behållit själva handlingen, besiktningsprotokollet, något som Mäklaren bör känna till. Att han tagit del av och diskuterat innehållet med säljaren pekar på att mäklaren var ganska välinformerad om åtminstone de allvarligaste konstruktionsfelen i tillbyggnationen.

Eftersom det verkar som om säljaren behållit protokollet, kan han inte uppvisa någon kopia av det.

Mäklaren har genmält:

Han förnekar bestämt att han haft tillgång till den icke ifyllda kontrollplanen. Han har därför inte haft anledning att misstänka att det skulle ha saknats slutbevis.

Han vidhåller även att han inte haft tillgång till ett besiktningsprotokoll. Den aktuella journalanteckningen är helt enkelt en felskrivning från hans sida.

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.

Ramen för nämndens prövning

Som nämnden uppfattat NN:s anmälan är det två fel som han anser att Mäklaren har begått. NN har gjort gällande dels att Mäklaren hade kännedom om de fysiska felen i byggnaden utan att upplysa om dem, vare sig muntligen eller genom utlämnande av ett besiktningsprotokoll som han hade tillgång till, dels att Mäklaren kände till eller borde ha känt till att slutbesked saknades. Hans yrkande om 200 000 kr är dock, som nämnden uppfattat det, kopplat till de fysiska felen i byggnaden. Nämnden prövar endast ersättningsanspråk, vilket innebär att det endast är Mäklarens påstådda kännedom om de fysiska felen som nämnden har anledning att pröva.

Oaktsamhet

Mäklaren har förnekat att han hade tillgång till något besiktningsprotokoll. Det är NN som har bevisbördan för att Mäklaren hade tillgång till detta.

I Mäklarens mäklarjournal anges följande.

”Säljaren har låtit utföra en överlåtelsebesiktning över fastigheten inför försäljningen. Fastighetsmäklaren har tagit del av denna och diskuterat (observera felstavningen, nämndens anmärkning) dess innehåll med säljaren”.

Eftersom anteckningen innehåller ett stavfel är det antagligt att den är individuellt utformad, det vill säga den har inte genererats av Mäklarens datasystem. Mäklaren har invänt att det var fråga om en felskrivning från hans sida och att han inte hade tillgång till något besiktningsprotokoll. Han har emellertid inte på något sätt utvecklat detta och gett någon förklaring till hur och varför den påstådda felskrivningen uppkom. Inte heller har han inhämtat någon bekräftelse från säljaren på att denne inte hade låtit utföra någon besiktning. Nämnden anser därför att invändningen bör kunna lämnas utan avseende. Det får därmed anses visat att Mäklaren hade tillgång till ett besiktningsprotokoll före köpet, men att han inte uppvisade det för NN.

Skada

Besiktningens protokoll har inte uppvisats i ärendet. Det är alltså inte känt vad det innehöll och det går därför inte att ha någon uppfattning om hur kännedom om protokollet hade påverkat fastighetens pris. Eftersom Mäklaren, enligt vad nämnden funnit, hade tillgång till protokollet bör oklarheten i den frågan drabba honom. Mäklaren har heller inte invänt mot NN:s påstående att kostnaden för att åtgärda felen uppgår till 200 000 kr. Emellertid har NN själv framhållit att det är långt ifrån säkert att alla fel som upptäcktes vid statusbesiktningen efter köpet hade upptäckts vid en ordinär besiktning. Det innebär att den ersättningsgilla skadan uppgår till ett lägre belopp än 200 000 kr.

Om nämnden finner att det föreligger en skada, har nämnden ofta möjlighet att uppskatta skadans storlek. Nämnden har tagit del av ett protokoll över den statusbesiktning som NN lät utföra efter köpet och gör på grundval av den bedömningen att kännedom om ett besiktningensprotokoll, men som inte upptog de mer svårupptäckbara felen som redovisades i statusbesiktningensprotokollet, kan tänkas ha påverkat fastighetens pris med omkring 100 000 kr.

Jämkning

Mäklaren har invänt att NN har försummat sin undersökningsplikt. Han får anses ha gjort gällande att skadeståndet därför ska jämkas, i första hand till noll.

Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen kan skadeståndet ofta jämkas om köparen har försummat sin undersökningsplikt enligt det köprättsliga regelverket. Som exempel har nämnts det fall där mäklaren underlåter att verka för att köparen undersöker fastigheten och köparen därför inte upptäcker ett i sig upptäckbart fel, se prop. 1983/84:16 s. 59. Graden av oaktsamhet på mäklarens sida, och hur grovt köparen har försummat sin undersökningsplikt, är två faktorer som kan ha betydelse för frågan om jämkning.

I detta fall handlar det om att mäklaren, enligt vad nämnden funnit, hade tillgång till ett besiktningensprotokoll som han inte överlämnade till köparen. Det är ett allvarligt fel. Av statusbesiktningensprotokollet att döma var det endast ett fåtal mindre allvarliga fel som kan sägas ha varit enkla att upptäcka, och de mer allvarliga felen kan knappast alls ha varit upptäckbara för en normalt kunnig lekman. Vid sådant förhållande anser inte nämnden att skadeståndet ska jämkas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, 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.