

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Jur kand ME

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 68 600 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som i sig skäligt.

GRUNDER**NN och YY**

Den 25 april 2018 köpte de en bostadsrätt genom Mäklaren. Dagarna innan, den 22 och 23 april, var de på öppna visningar av lägenheten. Under visningarna sökte de uppfylla sin undersökningsplikt och frågade om det som de undrade och som var viktigt för dem.

En fråga som var central var golvet skick, bland annat fanns det oklara fläckar på golvet. Då det var oklart om vad fläckarna på golvet innebar, och då de var vitt utbredda, frågade de om fläckarna och hur man kunde komma tillrätta med dem. De fick ett konkret och tydligt svar: "Det är bara att slipa om golvet". De ifrågasatte inte Mäklarens kompetens eller sanningshalten i utfästelsen undersökte därför inte golvet närmare genom att ta dit en snickare eller besiktningsman. Resultatet av Mäklarens utfästelse var att de kunde konstatera att en omslipning, som de uppskattade kunde kosta 15 000 kr, var inom budgeten för köpet av lägenheten.

Tillträde till lägenheten skedde den 4 juni 2018. För att komma igång med renoveringen kom en hantverkare förbi redan samma dag. När de bad hantverkaren om en offert för att slipa om golvet, lyfte han upp en stav i parkettgolvet och kunde konstatera att golvet var "slut". Det var med andra ord så lite trä kvar i parketten att det inte gick att slipa en gång till. Hantverkarens bedömning fick de senare skriftligt.

Efter detta ringde de Mäklaren för att fråga om hans utfästelse. Svaret de fick då var att han gärna såg att en hantverkare som han brukar arbeta med fick titta på golvet. Det var givetvis OK, och hantverkaren kom förbi senare under veckan. Under besöket av hantverkaren fick de ett starkt intryck av att han var ombedd att säga att golvet gick att slipa om. Detta förklarade han sig även villig att göra, men han var tydlig med att han inte stod risken om golvet sprack upp. Således skulle det vara på deras risk, att först betala för en omslipning och därefter även behöva stå kostnaden för att byta ut ett förstört golv. Offerten, som senare inkom per mejl, visar att den av Mäklaren rekommenderade hantverkaren var villig att slipa om golvet, men att han inte stod risken för att det inte skulle gå.

Att byta ut hela golvet, vilket var hantverkarens rekommendation, offererades till 72 000 kr exklusive moms. De har dock inte utrymme för att göra rotavdrag, summan är därmed 93 600 kr inklusive moms.

Således har de köpt en lägenhet för en summa där de har råd att åtgärda fläckarna på golvet, i enlighet med Mäklarens utfästelse genom att slipa om det, men där det efter tillträdet kunde konstateras att det inte går att åtgärda felet på sättet som Mäklaren utfäste. För att komma tillrätta med fläckarna måste de byta ut golvet, en kostnad som de inte tog hänsyn till vid budet på lägenheten och inte har ekonomiskt utrymme för. Hade Mäklaren, istället för att svara att golvet kan slipas om, sagt att ett golvföretag måste konsulteras för att få svar om hur fläckarna kan åtgärdas, hade de kunnat ta ett beslut om vilket bud de kunde lägga utifrån givna

förutsättningar. Nu gavs de istället uppgifter om lägenheten som senare visade sig vara osanna.

Det bör tilläggas att köpet inte föregicks av någon budgivning, de var de enda intressenterna och var tveksamma till att lägga de bud den lade. Det var därmed tydligt för Mäklaren att de upplysningar de bad om var viktiga för deras kalkyl och beslut om köpet.

Skadan som de har lidit av den osanna utfästelsen som Mäklaren gjorde kan delas upp i två delar, dels kostnaden för att åtgärda felet, dels skillnaden i värde på en bostadsrätt som har ett golv som kan slipas om respektive en bostadsrätt med ett skadat golv som inte går att slipa om. Vad en skälig summa för lägenhetens minskade värde är dock svårbedömt, och för enkelheten skall hållas sig till en beräkning baserad på kostnaden för att åtgärda felet.

Enligt en inhämtad offert kostar det 93 600 kr att åtgärda felet. De var dock redo att betala 15 000 kr för att åtgärda det. Således är $(93\,600 - 15\,000 \text{ kr}) = 78\,600 \text{ kr}$ merkostnaden för att bli av med fläckarna. Vidare kan konstateras att ett nytt golv har ett något större värde än ett omslipat. Dock är golvet, där det inte är fläckt eller skadat på annat sätt, ett vackert fiskbensparkettgolv och ett nytt golv skulle troligen inte förändra lägenhetens värde anmärkningsvärt jämfört med om golvet hade gått att slipa om. 10 000 kr är ett rimligt avdrag för en eventuell värdeökning med ett nytt golv. Med denna beräkning landar de i ett yrkande om 68 600 kr.

Mäklaren

Han har varken garanterat eller utfäst en lösning för hur NN och YY skulle lösa golvproblemen i den köpta lägenheten. Grunden för detta är att han är fastighetsmäklare och inte golvläggare. Han har däremot rekommenderat en golvläggare till NN och YY.

Påståendet att han skulle utfäst att det skulle gå att göra på visst sätt är helt felaktigt. Han har inga sådana yrkeskunskaper. De pratade om vad man kunde göra och inte göra med det befintliga golvet. De pratade vidare om vad ett nytt golv kunde kosta, men kom inte fram till någon exakt summa.

Då det inte finns någon sanningshalt i NN och YY:s påstående har han inte ansett sig skyldig att anmäla saken till sitt försäkringsbolag.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat en skriftväxling mellan Mäklarens ombud och NN och YY samt ett mejl den 17 juni 2018 från Mäklaren till NN. I mejlet angavs bland annat följande.

”Precis som jag nämnde på visningen så går golvet att slipa om [...] Inget annat har utlovats eller hävdats mer än att det stora hålet går att laga och man kan slipa om.”

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.

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.

Bedömningen i detta fall

Genom det ovan refererade mejlet är det utrett att Mäklaren uppgav att golvet gick att slipa om. Det är också utrett att golvet i och för sig var ett slipbart golv, det var alltså inte fråga om ett laminatgolv eller liknande som inte alls går att slipa. NN och YY har dock uppgett att golvet inte gick att slipa om eftersom träet efter tidigare slipningar var alltför tunt. I FRN har Mäklaren inte invänt mot NN och YY:s uppgift att golvet inte gick att slipa om, och uppgiften får därför tas för god. Det är således utrett att Mäklaren i och för sig lämnade en felaktig uppgift när han uppgav att golvet gick att slipa om.

En mäklare som lämnar en felaktig uppgift till en köpare kan bli skadeståndsskyldig, men det krävs att uppgiften var sådan att köparen med fog kunde förlita sig på den. I detta fall måste NN och YY, enligt nämndens mening, ha insett att Mäklaren rimligen inte kunde ha någon uppfattning om hur många gånger golvet hade slipats tidigare och om det gick att slipa det ytterligare en gång. På grund av Mäklarens

uppgift kunde NN och YY visserligen med fog utgå från att golvet var ett slipbart golv, vilket det också var, men de kunde inte med fog för att utgå från att det gick att slipa ytterligare en (eller flera) gång/-er. Mäklarens uppgift om golvet kan därför inte medföra något skadeståndsansvar.

Övrigt

På förekommen anledning påminner nämnden om att en fastighetsmäklare som mottar ett skadeståndskrav ska anmäla det till sitt ansvarsförsäkringsbolag.

Nämnden påminner också om, även det på förekommen anledning, att en fastighetsmäklare som helt eller delvis avvisar ett skadeståndskrav från en konsument är skyldig att lämna en hänvisning till FRN. Det gäller även om mäklaren låter sig företrädas av ett ombud. 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.

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.