

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen JM

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 67 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

NN och YY har förvärvat fastigheten XX som förmedlades av Mäklaren. I objektsbeskrivningen angavs bland annat "nytt kök" samt att det fanns fruktträd och bärbuskar på tomten.

GRUNDER

NN och YY

I objektsbeskrivningen angavs att köket var "nytt". Detta angavs i ett sammanhang där andra renoveringar beskrevs som antingen "nyare" eller "nytt", vilket fick dem att anta att köket hade bytts ut i närtid. Köpeavtalet undertecknades på olika orter, vilket gjorde att de inte fick tillfälle att träffa säljaren innan kontraktsskrivning. Vid en genomgång med säljaren på plats någon vecka efter kontraktsskrivningen uppgav säljaren att köket byggdes 2012-13 samt att man då inte bytte ut överskåpsstommarna, som var original från 70-talet, utan endast bytte skåpluckorna.

Det är inte möjligt att under en visning se om ett kök med vitvaror är från 2012-13 eller 2017. Stommar/luckor/bänkskiva/blandare från 2012-13 är inget större problem. Däremot har vitvaror från 2012-13 förlorat sin garanti och är till stor del tekniskt avskrivna. Skulle de gå sönder står de med hela ansvaret för utbyte, därför vill de ha ersättning för dessa vitvaror.

Under den öppna visningen tittade de i underskåp och såg att köket absolut skulle kunna vara nytt. De tittade olyckligtvis inte mer noggrant i överskåpen, då de antog att hela köket skulle ha samma angivna standard. Dessa överskåpsstommar är dock från tidigt 70-tal och inte alls nya. De vill ha ersättning för att ersätta dessa överskåp till motsvarande standard som underskåpen.

I objektsbeskrivningen stod det att trädgården skulle ha "fruktträd och bärbuskar". Vid genomgången med säljaren uppgav han att det enda som fanns var en vinbärsbuske, men inga fruktträd. Det är väldigt svårt att kontrollera om det finns fruktträd på tomten mitt i vintern, så det var inget de ansåg att de skulle behöva kontrollera på visningen. De vill ha ersättning för att förbereda och plantera nytt fruktträd.

De har drivit frågan mot säljaren tidigare som dock hävdade att han aldrig hade lämnat eller godkänt uppgifterna om att köket var nytt eller att det fanns fruktträd på tomten. Säljaren hänvisade till mäklaren, som måste ha missförstått säljarens uppgifter.

För att de ska få huset förenligt med vad de anser utfästes i objektsbeskrivningen behöver de utföra följande åtgärder.

Kyl: 7 500 kr

Frys: 7 500 kr

Spis: 6 000 kr

Ugn: 7 000 kr

Fläkt: 4 000 kr

Diskmaskin: 8 000 kr

Nedmontering av befintliga överskåpsstommar från 70-tal samt uppsättning och inköp av nya, likvärdiga överskåp som underskåpen: 23 000 kr.

Plantering av fruktträd: 4 000 kr.

Mäklaren

Han förnekar att han uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen på det sätt som görs gällande. Han förnekar vidare att NN och YY har drabbats av någon skada till följd av det som läggs honom till last, och i vart fall att den eventuella skadan uppgår till begärt belopp.

Av objektsbeskrivningen framgick i anslutning till rubriken Renoveringar "Bergvärme, fiberinstallation, braskaminsats, nytt kök, nyare fönster, nyare tak, nyare stensättning i trädgården m.m." Enligt hans uppfattning är informationen om vad som renoverats och när detta gjorts allmänt hålllet för att få en spekulant en generell uppfattning om vilka arbeten som gjorts på huset. En beskrivning av något som "nytt" innebär inte per automatik att detta gjorts inom en viss tidsperiod. Säljaren betraktade köket som nytt varför detta angavs i objektsbeskrivningen. Det kan noteras att frågelistan saknar uppgift om när köket renoverades. Däremot anges "Tak 2006" och "Fönster (ej källare) 2008" vilket beskrivits som "nyare" i objektsbeskrivningen. Det är upp till den intresserade spekulanten att ta reda på mer i detalj vad som ingått i angivna renoveringsarbeten och när dessa arbeten utförts. Objektsbeskrivningen innehåller ingen exakt uppgift om när köket renoverades. Inte heller framgår någon exakt uppgift om ålder på maskinell utrustning i köket. Vad gäller köksstommar var det vid slumpvis öppnande av skåp eller låda i köket tydligt för vem som helst att samtliga köksstommar inte var bytta i samband med renoveringen.

Uppgiften om fruktträd i trädgården kom av misstag med i objektsbeskrivningen. Inför publicering av objektsbeskrivningen på internet bad han säljaren att gå igenom textförslaget. Säljaren läste igenom annonsen på nätet och framförde inga synpunkter på innehållet. Efter att prospekt tryckts fick säljaren ett exemplar och inte heller i samband med detta påpekade säljaren någon felaktighet. Det faktum

att säljaren inte reagerade på uppgiften torde innebära att han inte kan anses ha gjort sig skyldig till någon skadeståndsgrundande vårdslöshet. Han ställer sig vidare frågande till NN och YY:s påstående att det är "väldigt svårt att kontrollera ifall det finns fruktträd på tomten". Om detta hade varit av betydelse för NN och YY hade det varit enkelt att fråga vilket sorts fruktträd som fanns i trädgården, var det var placerat och om det gav någon frukt m.m. Att detta inte gjorts tyder på att frågan inte kan ha varit av betydelse för köpet. Det är inte sannolikt att NN och YY kunnat köpa huset för ett lägre pris om uppgiften om fruktträd inte hade funnits med i objektsbeskrivningen.

NN är utbildad och tidigare verksam fastighetsmäklare och får antas vara mer uppmärksam än en vanlig spekulant om ett hus egenskaper och vad som åvilar en köpare att kontrollera före köpet. NN och YY har dessutom skriftligen informerats om en köparens undersökningsplikt. Det framstår som mindre trovärdigt att NN och YY skulle utgått ifrån att köket genomgått en fullständig renovering där samtliga stommar och maskinell utrustning bytts ut senaste året. Vidare har han blivit informerad om att NN och YY efter köpet bytte ut köket och öppnade upp planlösningen. Detta torde ha planerats redan före köpet då NN och YY på visningen "knackade" på vägarna och tog upp frågan med honom om det var möjligt att öppna upp planlösningen. Det ska också noteras att NN och YY drev ett krav om prisavdrag mot säljaren utan framgång.

Han och säljaren hade önskemål om att gå igenom kontraktet och huset tillsammans i Jönköping vilket hade kunnat räta ut de eventuella frågetecken som fanns inför avtalsslutet. Anledningen till att kontrakt skrevs i Göteborg var att NN och YY uppgav att de inte hade möjlighet att komma till Jönköping på grund av sjuka barn.

NN och YY har genmält:

Nedan följer ett antal kommentarer över Mäklarens inlaga

"En beskrivning av något som "nytt" innebär inte per automatik att detta gjorts inom en viss tidsperiod."

Gör man en sökning på synonymer till "nytt" för att få en bild av vad ordet innebär får man fram beskrivningar som "aktuellt" "nutida" "inte gammalt" "nygjort". Denna beskrivning måste ställas till relation till en livscykel. Ett nytt hus kan vara nytt i 10–15 år medan en bil är ny i sex månader. Ett kök har flertalet komponenter och de har endast begärt ersättning för de komponenter som inte kan anses som nya per definition och som de inte kunde se på visningen (vitvaror samt stommar

från 70-talet). Terminologin är alla nog ganska överens om då varken säljare eller mäklare upplevde just detta kök som nytt då de ställde frågan rakt ut till dem.

”Säljaren betraktade köket som nytt varför detta angavs i objektsbeskrivningen.”

Detta stämmer inte. Säljaren betraktade inte alls köket som nytt och han ska inte heller ha sagt att köket är nytt, han godkände inte heller objektsbeskrivningen där Mäklaren marknadsförde köket som nytt. Det är av just denna anledning som de driver processen mot Mäklaren och inte mot säljaren.

”Frågelistan saknar uppgift om när köket renoverats.”

Hade detta återgivits i objektsbeskrivningen så hade de inte haft fog för att anta att köket var nytt. Köket är delvis renoverat och det stämmer delvis enligt frågelistan. När Mäklaren lade till ordet ”nytt” gick köket från att ha renoverats till att ha nyligen renoverats.

”Det var tydligt för vem som helst att samtliga köksstommar inte var bytta i samband med renoveringen.”

De upplever inte att ”vem som helst” kunde se att stommarna är bytta. Vidare kan det vara en intressant fråga hur mycket av något som behöver renoveras för att det ska ingå i en helhet av ”nytt”.

”Inför publicering av objektsbeskrivningen bad Mäklaren säljaren att gå igenom textförslaget. Säljaren läste igenom annonsen på nätet och framförde inga synpunkter på innehållet.”

Detta stämmer inte. Mäklaren bad inte säljaren att gå igenom textförslaget. Säljaren har tagit avstånd från det publicerade materialet och sagt att han lämnade detta helt till Mäklaren att sköta för att slippa göra det själv. Det har inte heller undertecknats någon bekräftelse på att säljaren godkände materialet.

”Om det hade varit av betydelse för NN och YY hade det varit enkelt att fråga vilket sorts fruktträd som fanns i trädgården”

Svaret tycker de är märkligt vinklat. Det som behöver tas ställning till är om det kan anses vara riktigt att en mäklare skriver rena felaktigheter i marknadsföringen för att sedan hävda undersökningsplikt eller att informationen inte var av vikt.

I ett fastighetsköp är allt av vikt, men vikten är av olika värde. Hade det varit något som hade varit av större vikt, hade anspråket justerats efter det. De har värderat vikten av den felaktiga informationen och värdet är definierat i deras anspråk.

”NN och YY har skriftligen informerats om en köparens undersökningsplikt”

Detta är ett ärende som kommer att sätta en gränslinje mellan undersökningsplikt och ansvar för lämnad information. Som köpare ska de kunna lita på de uppgifter som mäklaren lämnar, men de måste självklart också se med egna ögon hur omständigheterna ter sig. De menar att de inte hade anledning eller kunde se några andra omständigheter än det som var utfäst i prospektet.

”Efter köpet bytte NN och YY ut köket och öppnade upp planlösningen.”

Det är för dem oklart vad det har för relevans om de har renoverat köket eller inte. Om det har något värde så kan de meddela att de inte har bytt ut eller renoverat köket. De har dock öppnat upp en vägg mellan matsal och vardagsrum samt lagt nytt golv i matsalen.

Samtalet de hade vid visningen var att de eventuellt ville byta ut luckorna för att få till ett annat utseende, men detta begränsas nu av de äldre skåpsmodulerna.

”NN och YY har drivit krav på prisavdrag mot säljaren utan framgång.”

De drev först ett krav på prisavdrag mot säljaren först då de trodde att det var dennes uppgifter de tagit del av. När det senare uppdagades att det var mäklarens egna uppgifter, drev de i stället kravet mot mäklaren.

”Mäklaren och säljaren hade önskemål om att gå igenom kontrakt och huset tillsammans i Jönköping vilket hade kunnat räta ut de eventuella frågetecken som fanns inför avtalsslutet.”

Anledningen till att de inte kunde skriva på plats är korrekt beskrivet på grund av sjukt barn. De upplevde det som att det fanns en tidspress att skriva på avtalet mäklaren skrev i sms bl.a. ”vi måste dock skriva idag” under tiden för sjukdomen. Detta gjorde att de inte kunde vänta ett par dagar för att mötas på plats, vilket var deras önskemål.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen och frågelistan.

Under rubriken ”Renoveringar” i objektsbeskrivningen angavs följande.

”Bergvärme, fiberinstallation, braskamininsats, nytt kök, nyare fönster, nyare tak, nyare stensättning i trädgården m.m.”

I frågelistan angavs att taket var från 2006 och fönsterna från 2008.

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.

Bedömningen i detta fall

Nämnden konstaterar att Mäklaren inte har visat att säljaren godkände de ifrågasatta uppgifterna i objektsbeskrivningen. Det innebär att Mäklaren ansvarar skadeståndsrättsligt för uppgifterna, om och i den mån uppgifterna var felaktiga och har orsakat en ekonomisk skada.

Vad gäller vitvarornas ålder är det ostridigt att de var från 2012-13. Uttrycket ”nytt kök” innebar att en köpare kunde dra slutsatsen att vitvarorna inte var från husets byggnadsår, men knappast mer än så. NN och YY hade alltså inte fog för uppfattningen att vitvarorna skulle vara nyare än det faktiska tillverkningsåret 2012-13.

Angående köksstommarna är det ostridigt att de var från husets byggnadsår. Oavsett om uttrycket ”nytt kök” bör uppfattas som att även köksstommarna är utbytta eller inte, konstaterar nämnden att NN och YY inte har visat, eller ens gjort sannolikt, att stommarnas ålder skulle ha påverkat priset på fastigheten. Detsamma gäller avsaknaden av fruktträd.

Sammanfattningsvis anser nämnden att det beträffande vitvarorna inte har lämnats någon felaktig uppgift och beträffande köksstommar och fruktträd att någon skada inte är visad. NN och YY:s krav kan redan av dessa skäl inte bifallas.

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.