

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 20 314 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

NN har förvärvat en bostadsrättslägenhet som förmedlades av Mäklaren. I samband med att köpekontraktet skulle undertecknas framkom att husets fönster skulle renoveras och att lägenhetsinnehavaren skulle stå för den kostnaden.

GRUNDER

NN

Den 5 maj 2016 kom hon till Mäklarens kontor för att skriva kontrakt på en lägenhet på [adress]. Strax innan hon och säljarna skulle underteckna köpeavtalet fick hon veta att lägenhetsinnehavarna i fastigheten själva skulle bekosta en utvändig fönsterrenovering. Det var första gången hon hörde talas om detta. Mäklaren sa inget vid visningen och inget innan budgivningen startade. Hans förklaring var att han inte hört talas om detta innan säljarna meddelade det (vid kontraktsskrivningstillfället). Som köpare litade hon på att Mäklaren visste om några större reparationer var på gång eller inte. Hon litade på att han hade talat med styrelsen och att han läst föreningens stadgar (i dessa framgår det tydligt att lägenhetsinnehavarna ansvarar för ytterfönstren).

Hon fick veta att offerter för reparationer saknades, men att renoveringen inte skulle bli dyrare än 10 - 12 000 kr.

Varför föreslog Mäklaren inte ett tillägg till köpeavtalet, som skulle innebära att säljarna skulle stå för kostnaderna för denna kommande reparation, alternativt att säljarna skulle stå för kostnader överstigande 12 000 kr?

Skadeståndsbeloppet har hon kommit fram till på följande sätt: Hon har nu fått en faktura som ska betalas till föreningen på 32 314 kr. Mellanskillnaden mellan 32 314 kr och 12 000 kr (maxbeloppet för vad hon enligt Mäklaren och säljarna skulle betala) är 20 314 kr.

Mäklaren

Han beklagar verkligen att NN känner sig vilseledd och lurad. Dock anser han inte att han gjort något fel och att delar av hennes uppgifter är felaktiga.

Inför försäljningen hade han som brukligt kontakt med styrelsen för att ta in uppgifter. Informationen han fick då var att fönstren ska renoveras i framtiden men någon uppgift om kostnad och hur den skulle betalas gavs inte. Eftersom inget beslut tagits i frågan kunde han heller inte specificera detta i objektbeskrivningen. Det skulle vara fel om han gjorde det.

Att fönstren var dåliga och i behov av renovering i framtiden var tydligt och något han informerade spekulanterna om. Stadgarna fanns tillgängliga både på internet, på visningen och som bilaga till köpekontraktet.

Precis innan kontraktsskrivningen fick han informationen av säljarna att sannolikt skulle kostnaden för renoveringen av fönster läggas på de enskilda medlemmarna. Därför vidarebefordrade han såklart denna information till NN. Hans uppgift som mäklare är att ge all relevant information till köparen, vilket han i detta fall gjorde. Hade han känt till detta tidigare, skulle han ha informerat om det tidigare.

Han nämnde aldrig någon kostnad för renoveringen. Det är mycket svårt att uppskatta vad en sådan renovering kostar, därför skulle han aldrig göra det. Den uppskattade kostnaden om 10 – 12 000 kr måste eventuellt således ha kommit från säljaren. Vad han förstått nu i efterhand är att fönstren renoverats på ett mer grundläggande vis än den målning som var planerad tidigare.

Han anser det orimligt att man vid ett köptillfälle ska reglera framtida renoveringskostnader i överlåtelseavtalet. Lägenheten såldes med dåliga fönster vilket både NN och övriga spekulanter kände till. Nivån på slutpris är ju också satt efter alla positiva och negativa faktorer, där dåliga fönster är en.

Viktigt att tillägga är att kostnaden av fönsterrenoveringen först fastslagits drygt två år efter kontraktet.

NN har brustit i sin undersökningsplikt. Ansåg hon att detta var så viktigt skulle hon valt att avstå eller åtminstone själv tagit kontakt med styrelsen.

Att NN kommer in med denna anmälan mer än två år efter förmedlingen är både oskäligt och felaktigt.

NN har genmält:

Mäklaren har uppgett att han talade med styrelsen inför försäljningen. Enligt Mäklaren meddelade styrelsen då att fönstren skulle renoveras i framtiden, men att han inte fick någon uppgift om kostnaden och om hur den skulle betalas. Hon är numera ledamot i denna styrelse och vet med säkerhet att dåvarande styrelse var ytterst noggrann med att informera om detta och om att medlemmarna skulle stå för kostnaden. Först när kontraktet skulle undertecknas, fick hon veta att offerter för fönsterrenovering höll på att tas in och att denna renovering var nära förestående.

Hon informerades inte om att fönstren var i behov av renovering innan den dag då hon befann sig på Mäklarens kontor för att skriva under kontraktet. Hade hon fått veta detta innan budgivningen, hade hon inte gått in i den.

Vad menar Mäklaren med att han precis innan kontraktsskrivningen fick veta att kostnaden för renoveringen sannolikt skulle komma att läggas på medlemmen? Det framgår tydligt av stadgarna att så är fallet.

Det rörde sig inte om framtida renoveringskostnader utan om en renovering som det tagits in offerter till och som var nära förestående. Hon kände inte till att fönstren var dåliga, inte innan hon kom för att skriva kontrakt. Mäklaren hade inte nämnt detta tidigare.

Renoveringen drog ut på tiden eftersom det var svårt att få hantverkare som var villiga att gå med på att renovera när inte föreningen var motparten, utan 20 medlemmar och föreningen.

Vad menar Mäklaren med att hon brustit i sin undersökningsplikt? Skulle hon ha öppnat fönstren och inspekterat dem utvändigt vid visningen? Invändigt och emellan var de perfekt målade. Ja, hon borde tagit kontakt med styrelsen, hon gjorde ett misstag där. Hon tittade på väldigt många lägenheter, bjöd på vissa och förloerade budgivningen, vann så denna. Hon litade helt på mäklarna.

Att hon kommer in med denna anmälan två år efter förmedlingen beror på att denna ytterst svåra och för medlemmarna smärtsamma reparation inte kunnat genomföras tidigare, av ovan nämnda skäl.

När säljarna uppgav reparationskostnaden till totalt 10 – 12 000 kr motsade inte Mäklaren denna uppgift. På hennes oroliga fråga om detta verkligen var allt som skulle tillkomma, höll Mäklaren med. Varför togs inte detta upp som ett tillägg i kontraktet, antingen att säljarna skulle stå för denna kostnad helt eller, alternativt, att säljarna skulle stå för eventuella kostnader utöver de 10 – 12 000 kr? Hon var villig att betala denna för henne helt oväntade kostnad på 10 – 12 000 kr i det läget. Hon hade kommit till Stockholm bara för detta och skulle pensionera sig till hösten. Hon behövde lägenheten och var i ett väldigt utsatt läge.

Så här skriver Mäklaren i sin inlägga: "Vad jag förstått nu i efterhand är att fönstren renoverats på ett mer grundläggande vis än den målning som var planerad tidigare". Vad menar han? Ytterfönster repareras väl för att bli i fullgott skick? Finns det någon annan variant?

Mäklaren har genmält:

Uppgiften om de 10 – 12 000 kr kom från säljaren precis innan kontraktsskrivningen. Han varken motsade eller verifierade uppgiften. Inget mer sades om huruvida den kostnaden skulle kunna överskridas eller inte.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad 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

Vilka renoveringskostnader som föreningen respektive medlemmarna ska stå för framgår av lag och praxis samt av föreningens stadgar, se 7 kap. 4 och 12 §§ bostadsrättslagen. Det finns ingen skyldighet för en mäklare att generellt informera om vilka kostnader som föreningen respektive medlemmen ansvarar för, om inte mäklaren får en särskild fråga om det. Ur ett skadeståndsrättsligt perspektiv saknar det dessutom ofta betydelse om en renoveringskostnad ska betalas av föreningen eller av de enskilda medlemmarna: en förening har inga andra pengar än sina medlemmars.

Den relevanta frågan är i stället om Mäklaren felaktigt och av oaktsamhet uppgav att kostnaden för fönsterrenovering skulle uppgå till högst 10 – 12 000 kr samt om han borde ha verkat för en klausul i köpekontraktet där kostnaden för fönsterrenoveringen, eller åtminstone kostnaden över en brytpunkt om 12 000 kr, skulle betalas av säljaren.

Enligt nämndens mening fanns det ingen skyldighet för Mäklaren att verka för att säljaren skulle stå för hela eller delar av fönsterrenoveringen. Vem som ska stå för en viss kostnad är en del av avtalsförhandlingarna. Om en viss kostnad läggs på säljaren blir den nominella köpeskillingen typiskt sett lägre, och vice versa. En mäklare bör i och för sig verka för ekonomiskt effektiva avtal. Det innebär exempelvis att mäklaren bör verka för att en avtalsrisk placeras på den som har störst möjlighet att kontrollera risken, eller som har bäst kännedom om risken. I detta fall kunde det antagligen ha varit fördelaktigt att lägga risken för en renoveringskostnad över

12 000 kr på säljaren, detta eftersom säljaren trodde sig veta att kostnaden maximalt uppgick till det beloppet, men det skulle föra för långt att anse att en underlåtenhet att göra detta är skadeståndsgrundande. Det fanns heller inget som hindrade NN att sänka sitt bud när hon fick informationen om fönsterrenoveringen.

Angående frågan om Mäklaren gav felaktiga besked om renoveringskostnaden: NN har gjort gällande att det var säljarna som nämnde beloppet 10 – 12 000 kr och att Mäklaren då inte motsade detta utan höll med. Mäklaren har invänt att han varken motsade eller verifierade uppgiften, och NN har inte styrkt sitt påstående. Nämnden tillägger att även om det förhöll sig så som NN gör gällande, måste hon ha insett att Mäklaren rimligen inte kunde ha haft någon rationell uppfattning om renoveringskostnaderna.

NNs krav ska alltså avslås på den grunden att hon inte har visat att Mäklaren agerade oaktsamt.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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.