

Anmälare

NN, YY och ZZ

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen PTP

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN, YY och ZZ har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN, YY och ZZ har yrkat att Mäklaren ska betala 50 000 kr.

Mäklaren har bestridit kravet och inte vitsordat något belopp som skäligt i och för sig. För egen del har han yrkat att ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

BAKGRUND

NN, YY och ZZ ("Anmälarna") har förvärvat fastigheten XX för 1 750 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Anmälarna har gjort gällande att Mäklaren underlät att vidarebefordra information om fel i fastigheten till dem.

GRUNDER

Anmälarna

De anser att Mäklaren brast i sin upplysningsplikt då han inte förde vidare allvarlig information om husets tillstånd som han fick på visningen den 12 juni 2018. De begär 50 000 kr som ersättning för de kostnader de haft och det besvär de fått.

Man skulle också kunna beräkna ersättningsanspråken utifrån att budgivningen som skedde på falska premisser drev upp priset väldigt högt, från 995 000 kr till 1 750 000 kr. I det fallet skulle det vara enkelt att argumentera för ett väldigt högt ersättningsbelopp: 100 000 till 500 000 kr. Med tanke på den osäkerhet som hade uppstått kring husets skick om all information varit känd för alla budgivare är det högst troligt att budgivningen stannat betydligt tidigare än som nu skedde.

Händelseförlopp

2018-06-03: Huset kom ut på Hemnet. Det stod att taket var omlagt 2014. Det visade sig vid kontakt med Mäklaren att det handlade om en utvändig lagning. Huset, ett fritidshus i två våningar, registrerades i torparregistret 1909, men Mäklaren trodde att det kunde vara betydligt äldre. 1998 blev det tillbyggt med 20-25 kvm, ett stort badrum, mindre matrum och ett teknikrum på 7 kvm med bland annat vattenpump, varmvattenberedare, båda placerade över/på en plastmatta med golvbrunn.

2018-06-10: Första visningen. På visningen blev det uppenbart att taket bara var lagat utvändigt och att innertaket med stor sannolikhet måste bytas. Det fanns en fukt/mögeldoft i hallen som kunde bero på innertaket eller på att huset stått tomt länge eller på att den ovanligt regniga våren eller varma sommaren bidragit till att det kommit in fukt i den gamla delen av huset. Både spekulanter och Mäklaren resonerade och spekulerade.

Det saknades inspektionslucka för den gamla grunden, men det fanns en i teknikrummet som leder ner i grunden under det tillbyggda utrymmet. Tyvärr var det väldigt svårt att se hela grunden under den nya delen därifrån och omöjligt att se grunden under den gamla delen. Trots att de gick ner i grunden lade de inte märke till något där.

2018-06-12: Andra visningen. De var inte med på denna visning. Men annan spekulant har med sig en kunnig hantverkare som kröp långt in under huset från inspektionsluckan och såg att flera trossbottensskivor var blöta och buktade ner kraftigt eller till och med hade trillat ner. Samtliga dessa trossbottensskivor fanns i den tillbyggda delen. Hantverkaren påtalade det för Mäklaren och underströk hur allvarligt det var med så blöta skivor i grunden.

2018-06-13: De hade telefonkontakt med Mäklaren som dock inte nämnde det som hantverkaren funnit. Vid en senare telefonkontakt med budgivare 5 visade det sig att inte heller han hade fått den informationen, han sa dessutom att han inte förstod att innertaket behövde bytas utan levde i tron att detta var åtgärdat. Budgivningen stannade för dagen på 1 575 000 kr och de bad att få två dagars respit för att stämma av med banken.

2018-06-15: De hade två telefonkontakter med Mäklaren som informerade om att lösöret ingick i köpet och alla öppna spisar vid en kontroll av sotaren visat sig fungera. Inte ett ord om trossbottensskivorna. På eftermiddagen stannar budgivningen som på slutet bara bestått av budgivare 5 och dem, budgivare 4. Två parter som inte hade tillgång till den information som Mäklaren hade.

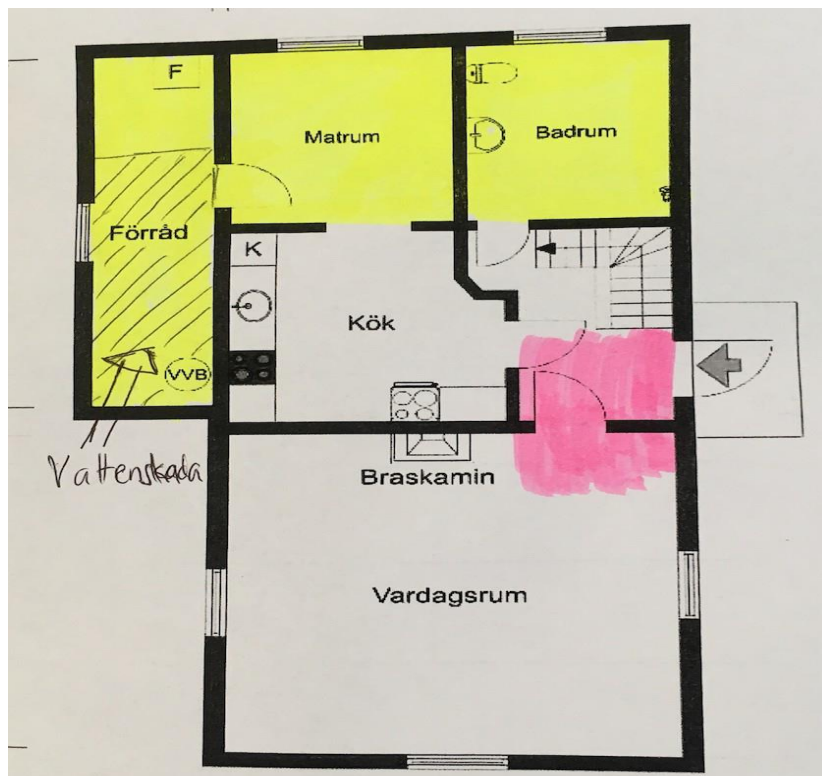
Kontraktsskrivningen skedde på distans. I kontraktet fanns under § 5 följande skrivelse: *"Köparen är informerad om att golvkonstruktionen och innertaket på övervåningen är fuktskadat. Köparen har avstått från en besiktning."* En väldigt ospecificerad skrivelse som de som köpare borde ha fått specificerad till det som de faktiskt fått veta, men det krävde de inte. Att innertaket var skadat var de fullt medvetna om. Huruvida grunden i den gamla delen hade fuktproblem eller inte var de inte lika säkra på men det föreföll inte otroligt att en regnig vår i kombination med en rekordvarm sensår och försommar hade inneburit en hög fuktbelastning. Och att det kunde behövas exempelvis en avfuktare i en torpargrund var de fullt medvetna om eftersom det är en känd riskkonstruktion som ofta har problem med kondens. Hur illa det var gick dock inte att undersöka utan att ta upp ett hål i golvet i den gamla delen, något som en besiktningsman troligen inte hade gjort och som de definitivt inte hade möjlighet till innan köpet.

Så de chansade gällande grunden i hallen i den ursprungliga delen och att det var den som avsågs med skrivningen i kontraktet. De fuktiga och delvis nedfallna trossbottensskivorna i den tillbyggda delen visade dock på ett faktiskt, pågående och högst påtagligt fuktproblem, inte en indikation eller misstanke som var i fallet med grunden i den gamla delen.

2018-07-16: Tillträde med överföring och nyckelöverlämnande i X-köping.

Slutet av juli: De sökte efter hantverkare för att åtgärda innertaket och fick av en slump kontakt med XX, hantverkaren som besökte huset i egenskap av rådgivare till en annan spekulant. När det gick upp för honom vilken fastighet som avsågs blev en av hans första frågor om de hade åtgärdat problemen i grunden. Efter det startade en utredning för att finna orsaken och efter ett par omgångar med rivning och fuktmätning varvade så kunde XX konstatera att vattnet kom från vattenpumpen i den tillbyggda delen. Pumpen läckte och plastmattan den stod på var inte tät. Trots att huset och därmed pumpen inte använts så mycket var det betydande fuktskador eftersom skadan sannolikt funnits en längre tid. Skadorna var i en annan del av huset än den som spekulatörerna handlade om och av en annan orsak: vattenläcka och inte kondens.

Det gula området i skissen nedan visar tillbyggnaden som gjordes 1998. Det streckade området i förrådet motsvarar ungefär den delen av golvet som bröts upp och pilen pekar både på platsen för de nedfallna och blöta trossbottensnivåerna samt på placeringen av orsaken till vattenskadan, vattenpumpen. Det rosa området är det område som pekades ut av Mäklaren som det område som potentiellt kunde vara fuktskadat.



Konsekvenser

Eftersom vattenpumpen blev demonterad som en av de första åtgärderna saknades vatten helt under fyra månader, mellan augusti och november 2018. De missade alltså i princip första sommaren och hösten i huset. De har också varit väldigt oroliga eftersom det fanns en risk för att golvet och kanske stora delar av bjälklaget i hela bottenvåningen var skadat. Så hade det blivit inom ett par år om de inte haft turen att träffa XX. Att det räckte med avfuktare under några veckor och byta golvet i teknikrummet stod klart först i oktober.

Istället för att koppla tillbaka vattnet från den grävda brunnen som nästan var tom borrade de efter vatten. Det gör kostnaderna lite svåra att ange exakt eftersom det inte är en ren återställning till tidigare skick. Men rena bygg- och reparationskostnader uppgår till 45 000 kr. Att köpa ny pump och installera den har givetvis också kostat en hel del. Dessutom har en kraftig avfuktare konsumerat el under fem veckor. Från försäkringsbolaget If fick de efter en lång och besvärlig process 16 127 kr.

Givet omständigheterna hade de tur, dels att de träffade XX och dels att skadorna inte hunnit bli mer omfattande. Om de hittat vattenläckan senare hade ännu större skador kunnat uppstå, något som gör det faktum att Mäklaren inte förde vidare informationen mycket allvarligt.

Bevisning

I de samtal de fört med Mäklaren förnekar han inte att han blev informerad av XX och inte heller att han inte förde den informationen vidare. Något svar på varför har de dock inte fått. Inte heller någon motivering eller ursäkt. Mäklaren har legat väldigt lågt och försökt förhala processen genom att hänvisa till juristerna på Svensk fastighetsförmedling och sitt försäkringsbolag If. Varje steg i dessa processer har tagit flera veckor.

I det fall de skulle behöva styrka sin berättelse har de ett mejl från Mäklaren där han medger att han fick information om trossbottensnivåerna. Även XX och budgivare 5 kan styrka deras berättelse.

Slutsats

Under förutsättning att parterna är överens om händelseförloppet så är frågan om underlåtelsen att informera dem är något som är ersättningspliktigt. Som köpare har de en långtgående undersökningsplikt och hade inte Mäklaren vetat om skadorna så hade det varit väldigt svårt att kräva ersättning. Men även om de inte fullt

ut uppfyllt sin undersökningsplikt så hävdar de att just det faktum att skadan blev känd innan budgivningen börjat och köpet genomfördes sätter saken i ett helt annat ljus. Det hade varit mycket enkelt att avbryta budgivningen tillfälligt för att kunna undersöka närmare eller att åtminstone tydligt informera alla spekulanter.

Mäklaren

Grunder för bestridandet

Han förnekar att han uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen på det sätt som anmälarna påstått.

Han förnekar att anmälarna har orsakats en skada till följd av det som läggs honom till last och i vart fall att den eventuella skadan uppgår till begärt belopp.

Under alla förhållanden gör han gällande att anmälarna, genom att helt underlåta att fullgöra sin undersökningsplikt, varit medvållande till den påstådda skadan i sådan grad att det är skäligt att ett eventuellt skadestånd jämkas till noll kronor eller till ett belopp som nämnden finner skäligt.

Utveckling av omständigheterna

Han fick i maj 2018 uppdraget att förmedla försäljningen av fastigheten. Säljaren var en tysk kvinna som varken talade engelska eller svenska. Allt informationsutbyte fick därför ske på tyska, vilket han endast har begränsad kunskap i.

På fastigheten, som är en stor sjötomt vid en liten insjö utanför Y-köping, ligger en röd torpstuga med byggår 1909 samt med en tillbyggnad från år 1998.

I anledning av att han hade fått begränsad information om byggnadens skick skrev han följande text i objektbeskrivningen. *"Huset är inte besiktigt. Huset ägs av en tysk änka. Köper ni huset har ni rätt att göra en besiktning. Om det visar sig att huset har mer allvarliga fel än ni hade förväntat er efter besiktningen, har ni rätt att avstå från köpet."*

Uppgift om försäljningen lades den 3 juni 2018 ut på Hemnet. Vidare genomfördes två visningar, den 10 juni 2018 och den 12 juni 2018.

Vid visningstillfället den 10 juni 2018 kändes en tydlig avvikande lukt i huset. Han informerade samtliga spekulanter om detta, däribland anmälarna, som kom på visningen. Vidare resonerade han och spekulanterna kring orsaken till den avvikande lukten. Han framförde därvid att orsaken skulle kunna vara att husets gamla del

var byggd på ett berg med bakfall mot huset och att en köpare borde räkna med att behöva riva upp golvet och vidta åtgärder i husets grund till följd härav.

Samtliga spekulanter informerades även om att vatten tidigare läckt in genom yttertaket, att yttertaket åtgärdats men att innertaket inte bytts ut och att det därför syntes fuktfläckar på innertaket. Detta var information som han hade fått från säljaren.

Vid visningstillfället den 12 juni 2018 kom en till en av spekulanterna medföljande person fram till honom och framförde att han sett att det lossnat ett antal asfboardskivor till trossbotten och att de nu låg på marken. Han kan inte vitsorda att mannen därutöver nämnde att trossbottensskivorna var blöta och att det var allvarligt med blöta skivor i grunden. Han förstod inte vad mannen, som var hantverkare, menade. Vid tillfället stod han och talade med några spekulanter och någon närmare förklaring till vad det framförda innebar lämnade inte mannen. Han är inte byggsakkunnig och uppfattade inte det mannen framfört som något av särskild eller avgörande betydelse, och fortsatte därefter sitt samtal med spekulanterna.

Därefter tog en budgivning vid. Budgivningen började på 900 000 kronor och slutade på 1 750 000 kronor. De som lämnade det högsta budet var anmälarna. Samtliga budgivare hade muntligen tydligt informerats om att huset hade fuktskador och att en avvikande lukt fanns i huset. Därutöver hade han skrivit följande text i objektbeskrivningen "*Fläckarna i taket är efter en gammal skada*".

Sedan budgivningen avslutats frågade han anmälarna per telefon om de önskade göra en besiktning av huset och lyfte därvid fram värdet av att undersöka varifrån lukten i huset kom och orsaken till densamma. Anmälarna avstod trots det ifrån att besiktiga huset. Det framfördes bland annat via mejl den 16 juni 2018 från NN. Anmälarna uppgav att de önskade ett så snabbt tillträde som möjligt så att de skulle kunna spendera sin semester där.

För att förtydliga att huset hade fuktproblem skrev han in följande text i köpekontraktets § 5. "*Köparen är informerad om att golvkonstruktionen och innertaket på övervåningen är fuktskadat. Köparna har avstått från att göra en besiktning av huset.*" Med golvkonstruktionen avsågs inte enbart golvytan i hallen såsom anmälarna påstår. Någon invändning mot denna klausul i köpekontraktet framfördes inte av anmälarna.

Köpekontraktet skrevs sedermera under av parterna den 17 juni 2018 respektive 18 juni 2018 och tillträdet bestämdes till den 15 juli 2018 eller annat datum enligt överenskommelse.

Den påstådda vårdslösheten

En mäklare ansvarar inte för fastighetens skick. Vad han ansvarar för är att lämna potentiella köpare den information om objektet som mäklaren känner till och som denne bedömer kan vara av betydelse för en köpare. Han har som ovan nämnts redan i objektsbeskrivningen lämnat uppgift om att huset inte var besiktigt samt att fuktskador fanns på innertaket. Han hade ingen kännedom om vilka specifika skador som fastigheten var behäftad med. Det fanns både kända brister och en, på grund av fukt- och mögeldoft, förhöjd risk för även okända brister och skador i fastigheten. Det upplyste han samtliga spekulanter om vid visningarna. Anmälarna upplystes även om detta vid senare telefonsamtal och i köpeavtalet.

Han har alltså tydligt informerat spekulanterna om fukt- och luktproblematik i fastigheten. Att han inte tog någon närmare notis om den uppgift rörande trossbotten som en spekulants medföljande person nämnde till honom när han stod upptagen och talade med några andra personer, och att han därutöver inte kontrollerade detta närmare och/eller vidarebefordrade en uppgift om detta till alla spekulanter kan inte anses vårdslöst. Det gäller särskilt som han, som icke byggsakkunnig, inte fick uppfattningen att informationen var av särskild betydelse. I detta sammanhang får det dessutom särskilt framhållas att en mäklare inte har någon skyldighet att själv undersöka fastighetens skick.

Orsakssamband och påstådd skada

Han bestrider även att det föreligger ett orsakssamband mellan den påstådda oakt-samheten och skadan samt under alla förhållanden att skadan uppgår till det be-lopp som anmälarna gör gällande.

Såsom anmälarna får förstås menar de att de hade kunnat köpa fastigheten till ett pris som understiger det pris de fick betala med i vart fall 50 000 kr om han innan budgivningen vidarebefordrat uppgifter rörande trossbotten. Han ifrågasätter detta.

Den aktuella fastigheten hade ett mycket attraktivt läge intill en sjö. Flera speku-lanter, däribland anmälarna, budade på fastigheten och slutpriset blev högt trots att samtliga spekulanter kände till att det förekom avvikande lukt i fastigheten vil-ken kunde bero på fuktskador. Vid förmedling av fastigheter av denna typ är bygg-nadernas skick av mindre betydelse för prisbilden. Det är med hänsyn tagen till skadans storlek samt byggnadens skick och fastighetens attraktiva läge inte troligt att kännedom om uppgifterna rörande trossbotten och/eller den av anmälarna an-givna fysiska skadan påverkat fastighetens slutpris.

Trots den information som ostridigt lämnats rörande fastighetens skick och fuktrelaterade problem som hade kunnat vara mycket omfattande och krävt avsevärda åtgärder har vidare anmälarna varken besiktigt fastigheten, avstått ifrån köpet eller prutat på köpeskillingen.

Anmälarna har gjort gällande att fuktskador förelegat i tillbyggnaden, vilka orsakats av en läckande vattenpump i byggnadens tillbyggnad. Han har mot bakgrund av att han själv känt en avvikande lukt i huset inte anledning att ifrågasätta att det förekommit fuktskador i huset. Eftersom anmälarna inte har presenterat något underlag till stöd för sitt påstående rörande orsak och omfattning av fuktskadan, kan han inte vitsorda det anmälarna framfört om detta. Av samma skäl kan han inte vitsorda det anmälarna framfört om angivna åtgärdskostnader. Att anmälarna varit oroliga är inget som kan ligga till grund för ett skadeståndskrav gentemot en mäklare i en situation som den aktuella.

Om det bedöms att åtgärdskostnaderna ska ligga till grund för bedömning av påstådd skadas storlek, ska det i övrigt även beaktas att de delar av byggnaden som enligt uppgift har åtgärdats inte var nya vilket anmälarna torde ha känt till. Genom de åtgärder som uppges ha vidtagits byts gammalt mot nytt. Den ekonomiska fördel som det innebär för anmälarna bör beaktas vid en eventuell skadeståndsberäkning. Till den del ersättning erhållits ur anmälarnas egen försäkring avseende fastigheten, ska den också beaktas.

Medvållande

Anmälarna har även haft en långtgående undersökningsplikt. De har besökt fastigheten och då fått kännedom om att det förekom en avvikande lukt i byggnaden vilken med stor sannolikhet berodde på fuktrelaterade problem någonstans i byggnaden, ospecificerat var. De har också upplysts om det per telefon av honom samt genom en text i köpekontraktet. De har också vid flera tillfällen uppmanats att besiktiga fastigheten. Trots det har de helt avstått ifrån att besiktiga fastigheten. Den fuktskada som anmälarna gör gällande förelåg i fastigheten hade med all sannolikhet upptäckts vid en överlåtelsebesiktning eller i vart fall vid en sådan fördjupad besiktning som de i samband med en överlåtelsebesiktning med stor sannolikhet hade rekommenderats utföra och också haft möjlighet att låta utföra innan köpet fullbordades. Vid sådana fördjupade undersökningar är det inte ovanligt att hål görs i golv för att närmare undersöka orsaken till t.ex. uppmätt fukt eller konstaterad avvikande fukt.

Det förhållandet att anmälarna helt underlåtit att fullfölja sin undersökningsplikt ska leda till att hans skadeståndsskyldighet, om en sådan bedöms föreligga, ska

jämkas till noll kronor eller till ett belopp som nämnden finner skäligt. Det gäller särskilt som anmälarna ostridigt inför köpet haft kunskap om förhållanden som indikerade att det fanns förhöjd risk för skador på byggnaden. Även om han hade delgivit anmälarna uppgifterna rörande trossbotten som han fått, hade detta inte inskränkt deras undersökningsplikt.

Anmälarna har genmält:

Mäklaren försöker blanda bort korten genom att fokusera på huruvida de har uppfyllt undersökningsplikten och om de borde ha förstått att det kunde finnas okända skador eller inte. Men det handlar inte om detta. Oavsett husets skick, och oavsett i vilken utsträckning de uppfyllt undersökningsplikten eller inte, så omfattar upplysningsplikten allt som kan antas vara av betydelse vid köpet. Så frågan är om de nedfallna, blöta trossbottensnivåerna kunde antas vara av betydelse för köpet. I så fall skulle Mäklaren ha informerat dem om detta.

Mäklaren hävdar att han inte förstod vad XX, hantverkaren, sa och att han därför inte förde informationen vidare, trots flera möjligheter under telefonsamtalen med budgivarna under budgivningen. Det förefaller helt orimligt att en erfaren mäklare som förmedlar villor och fritidshus inte förstår att det kan tyda på mycket allvarliga problem att blöta trossbottensnivåer trillat ner på marken. Och även om han inte gjorde det skulle han enligt försiktighetsprincipen upplyst alla spekulanter och låtit dem ta ställning till informationen. Mäklaren hade ingen rätt att anta informationen var betydelselös bara för att han inte förstod den, speciellt inte när motsatsen tydligt påtalats av en yrkesman.

Mäklarens incitament

Mäklaren hade starka ekonomiska incitament för att budgivningen skulle gå så långt som möjligt. Som framgår av likvidavräkningen erhöll han 131 250 kr i provision för förmedlingsuppdraget. En betydande del av detta är med stor sannolikhet provision på budgivningen.

Att undanhålla viktiga upplysningar, som indikerar allvarlig skada, för att uppnå ett högt slutpris och en hög provision kan inte betraktas som god mäklarsed.

Budgivare 5, EE, som kontaktats i efterhand blev inte heller informerad om de nedfallna trossbottensnivåerna. Huruvida övriga budgivare var informerade är inte klarlagt, men eftersom Mäklaren inte förde informationen vidare till vare sig dem eller budgivare 5 kan man utgå ifrån att endast de som var på plats på tisdagen under den andra visningen hade chansen att få reda på det.

Lukten i huset

Att det luktar i ett hus som varit utkyllt, stått med alla innerdörrar stängda under många vintrar i rad och som har en konstaterad vattenskada i taket var inte konstigt. Lukten försvann ganska omgående när taket åtgärdats och gamla textilier och madrasser avlägsnats. Lukten kom inte från grunden i den gamla delen och inte heller från den nya delen där vattenskanan var. Att mögellukten skulle ha ett samband med läckan från vattenpumpen som stod i en del av huset där det inte lukade i fanns det ingen anledning att tro och så var inte heller fallet.

Besiktning

Huset var med undantag för vattenskanan i taket i gott skick. Att de avstod besiktning med en besiktningsman och nöjde sig med sina egna iakttagelser har ingenting att göra med det faktum att Mäklaren inte lämnade väsentliga upplysningar till alla budgivare. De var också nere i grunden men noterade inte det som hantverkaren XX uppmärksammade eftersom de inte kröp tillräckligt långt in. Att Mäklaren på något sätt försökt övertala dem att göra en besiktning som han gjort gällande stämmer inte. Frågan ställdes, men det underlättade processen att inte besiktiga. En besiktning hade behövt ske ganska omgående, trots geografiska avstånd, och på deras bekostnad. Mäklaren avrådde förvisso inte utan beslutet var deras. Hade skadan upptäckts under en efterföljande besiktning hade eventuella justeringar av köpeskillingen gjorts från en hög nivå istället för att påverka budgivningen starkt negativt ur säljarens synvinkel.

Konsekvenser

Att bli informerad om alla brister i en fastighet kan man kanske inte förvänta sig som köpare, men här handlade det inte om en skev dörr eller några lister som satt löst utan om en indikation på skador som hade kunnat leda till att stora delar av huset behövts rivas. Det bör än en gång understrykas hur allvarlig denna skada hade kunnat bli om de inte haft turen att kontakta XX ett par veckor efter köpet. Och att det hade kunnat bli flera gånger dyrare att åtgärda om inte vattnet lyckosamt stannat i en del av grunden, något som kunde konstateras först efter omfattande rivningar. Innan det var klarlagt fick de leva med en stor osäkerhet. Den osäkerheten hade alla budgivare fått ta ställning till innan köp om de fått informationen.

Ersättningsanspråket

De är glada att skadan är åtgärdad och inte fick större konsekvenser än de tre månader de inte kunde vara där och att de kostnader de haft inte blev högre. Att ange en exakt kostnad är svårt eftersom de inte återställde till ursprungligt skick vilket åtminstone hade kostat 50 000 kr. Nu blev summan betydligt högre eftersom de borrade efter vatten istället för att ha en pump i huset som nyttjar en grävd brunn.

De ångrar inte att de köpte huset men det skaver att budgivningen skedde utan alla parter hade korrekt information. Den hade i så fall kunnat sluta med en betydligt lägre köpeskilling. Mäklarens spekulationer om att husets skick var av mindre betydelse för slutpriset eftersom det var en attraktiv tomt är inget annat än just spekulationer. För deras del var det totala priset inklusive nödvändiga renoveringar det som avgjorde hur mycket de var villiga att erlægga som köpeskilling. En tydlig indikation på en skada som kunnat kosta ett par hundra tusen i värsta fall hade helt klart påverkat den nivån.

Budgivare 3, som eventuellt också saknade informationen, stannade på 1 550 000 kr. Slutpriset blev 200 000 kr högre efter en budgivning mellan två budgivare som inte blivit informerade om de tydliga indikationer på allvarliga fuktproblem som Mäklaren kände till.

Vad priset blivit om alla kort legat på bordet får de aldrig reda på men de menar att den information som undanhölls dem har kostat minst 50 000 kr. Då syftar de på reparationerna och yrkar därför på det beloppet.

Mäklaren har genmält:

Anmälarna gör, som han förstår det, gällande att XX framförde till honom att han, XX, hade sett att flera trossbottenskivor var blöta och buktade ner kraftigt eller till och med hade trillat ned, att samtliga dessa trossbottenskivor fanns i den tillbyggda delen samt att han, XX, underströk hur allvarligt det var med så blöta skivor i grunden.

Av det ingivna intyget från XX framgår endast att denne närvarade på en av visningarna och då upptäckte att asfboarden och isoleringen i trossbotten hängde ner på marken under grunden, att det enligt XX:s bedömning berodde på fuktskador och att XX påtalade detta för honom, Mäklaren, som sade sig vara ovetande om detta.

Han kan som tidigare nämnts vitsorda att en person som följde med en spekulant till en av visningarna kom fram till honom på visningen och att denne framförde

att han sett att det lossnat ett antal asfboardskivor till trossbotten och att dessa låg på marken. Han kan inte vitsorda att mannen i fråga därutöver nämnde att skivorna fanns i den tillbyggda delen, att de var blöta eller att det var allvarligt med blöta skivor i grunden. Det sistnämnda framgår inte heller av det nu åberopade intyget från XX. Han kan inte heller vitsorda att mannen i fråga framförde till honom att orsaken till att skivorna lossnar bedömdes vara fuktskador. Det är inget han minns.

Det förhållandet att han inte tog någon närmare notis om den uppgift rörande trossbotten som således en spekulants medföljande person framförde till honom när han stod upptagen och talade med några andra personer, och att han därutöver inte kontrollerade detta närmare och/eller vidarebefordrade en uppgift om detta till alla spekulanter, kan inte anses oaktsamt. Det gäller särskilt som han inte fick uppfattningen att informationen var av särskild betydelse. I detta sammanhang får det dessutom återigen särskilt framhållas att en mäklare inte har någon skyldighet att själv undersöka fastighetens skick. Att han skulle ha undanhållit information om byggnadens skick i syfte att uppnå en hög provision förnekas.

Anmälarna har anfört att huset med undantag för vattenskadan i taket var i gott skick. Redan vid visningstillfället fick emellertid de och övriga spekulanter information från honom om att det luktade kraftigt i huset, att orsaken till den avvikande lukten inte var utredd och att de skulle räkna med att behöva riva upp golvet och vidta åtgärder i husets grund till följd härav. Redan härigenom fick anmälarna och övriga spekulanter information om osäkra förhållanden rörande byggnadens skick och att renoveringsåtgärder kunde komma att behöva vidtas. Trots det budade flera spekulanter, däribland anmälarna, på fastigheten och slutpriset blev högt. Det är med hänsyn tagen till skadans storlek samt byggnadens skick och fastighetens attraktiva läge inte troligt att kännedom om uppgifterna rörande trossbotten och/eller den av kravställarna angivna fysiska skadan påverkat budgivningen eller fastighetens slutpris. Det kan inte heller vitsordas att anmälarna hade avstått ifrån köpet eller kunnat pruta på köpeskillingen under sådana förhållanden.

I detta sammanhang får det också framhållas att kravställarna genom texten i köpekontraktets § 5 även fick skriftligt besked om att huset golvkonstruktion var fuktskadad samt att de trots det avstod från att själva låta utreda dessa förhållanden närmare och att pruta på köpeskillingen.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen, köpekontraktet, ett mejl från köparen NN till Mäklaren den 16 juni 2018 och en vittnesattest från XX.

I objektbeskrivningen angavs följande.

”Huset är inte besiktigat. Huset ägs av en tysk änka. Köper ni huset har ni rätt att göra en besiktning. Om det visar sig att huset har mer allvarliga fel än ni hade förväntat er efter besiktningen, har ni rätt att avstå från köpet.”

I mejlet den 16 juni 2018 skrev NN bland annat följande.

”Vi avstår besiktning.”

I köpekontraktets § 5 angavs följande.

”Köparen är informerad om att golvkonstruktionen och innertaket på övervåningen är fuktskadat. Köparna har avstått från att göra en besiktning av huset.”

I vittnesattesten från XX anges följande.

”Jag blev ombedd av en kund att närvara vid visningen 12 juni 2018 av ovannämnda fastighet för att utvärdera skick och omfattningen av eventuellt renoveringsbehov.

Under visningen undersökte jag bland annat grunden och upptäckte då att asfaboarden och isoleringen i trossbotten hängde ner på marken under grunden. Enligt min bedömning beroende på fuktskador. Jag påtalade detta för närvarande mäklarrepresentant, som sa sig vara ovetande om detta.

Jag vet inte om mäklarrepresentanten informerade eventuella köpare om vad jag sett och påtalat för honom.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

Oaktsamhet

En mäklare är inte skyldig att undersöka en fastighets fysiska skick, bortsett från den ytliga undersökning som sker vid det s.k. intaget. En mäklare är däremot skyldig att upplysa en köpare om sådant som kan antas ha betydelse för köpet och som mäklaren känner till eller har särskild anledning att misstänka, se 16 § fastighetsmäklarlagen. Man kan uttrycka det som att en mäklare måste ta ansvar för den kunskap eller de misstankar som han eller hon faktiskt har.

I detta fall är det ostridigt att XX i vart fall berättade för Mäklaren att det hade lossnat ett antal asfboardskivor i trossbotten. Oavsett om XX nämnde något mer än detta eller inte – parterna har olika uppfattningar i den frågan – var informationen av det slaget att den inte kunde ignoreras av Mäklaren. Även om Mäklaren möjligen inte förstod betydelsen av upplysningen, som han hävdade att han inte gjorde, är det enligt nämndens mening tydligt att han i alla händelser *borde* ha insett att uppgiften kunde vara av betydelse. Ordalydelsen i 16 § fastighetsmäklarlagen – uppgifter som *kan antas* ha betydelse – visar att beviskravet är lågt ställt. Om det inte är tämligen uppenbart att uppgiften saknar betydelse ska den vidarebefordras. Eftersom Mäklaren inte gjorde det agerade han oaktsamt.

Orsakssamband, skada och jämkning

Enligt 25 § 1 st. fastighetsmäklarlagen kan mäklarens skadeståndsansvar jämkas om det är skäligt. I förarbeten, doktrin och praxis har antagits att detta särskilt kan bli aktuellt om köparen har försummat sin undersökningsplikt enligt det köprättsliga regelverket.

I detta fall uppmärksammades anmälarna genom en paragraf i köpekontraktet särskilt på att golvkonstruktionen var fuktskadad. På grund av den informationen kunde det inte uteslutas att även andra delar av byggnaden var skadade. Anmälarna förefaller också ha varit fullt medvetna om detta; i en inlägga har de uttryckt att de "chansade" på att skrivningen i köpekontraktet avsåg en annan del av byggnaden än den som senare visade sig vara skadad.

Trots varningstecknen valde anmälarna att inte anlita någon besiktningsman och de kröp inte heller själva så långt in i grunden att de upptäckte de nedfallna asfboardskivorna. Därmed försummade de på ett uppenbart sätt sin undersökningsplikt. Att parterna ostridigt resonerade om att lukten kunde härröra från den gamla delen av huset medför ingen annan bedömning.

Även om orsakssamband och skada skulle föreligga – nämnden har valt att inte ta ställning till de frågorna – anser nämnden att anmälarnas försummelse att undersöka fastigheten var så pass grov att ett eventuellt skadestånd skulle ha jämkats till noll, jfr Hovrättens över Skåne och Blekinge dom i mål T 2049-14.

Anmälarnas krav kan 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 Lars-Erik Nykvist, f.d. 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.