

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen NR

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 14 981 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 25 900 kr.

Mäklaren har medgett att betala 6 500 kr men i övrigt bestridit yrkandet.

BAKGRUND

NN har förvärvat en bostadsrättslägenhet som förmedlades av Mäklaren. Efter köpet visade det sig att det saknades golv under en mellanvägg. Mäklaren åtog sig då att stå kostnaden för nytt golv och golvläggning. Parterna är oense om kostnaden för detta och om omfattningen av Mäklarens åtagande.

GRUNDER

NN

Som nämnden uppfattat det har NN gjort gällande följande.

Mäklaren uppgav att lägenheten lätt kunde göras om till en trea genom att flytta en vägg. Det visade sig dock att det saknades golv under väggen. Mäklaren lovade då att han skulle stå kostnaden för ett nytt golv i hallen. Mäklaren skulle betala kostnaden för material och arbete, så mycket somläggning av ett laminatgolv skulle kosta. Om hon valde ett annat golv skulle hon få betala mellanskillnaden själv.

Hon har kontrollerat med firman som byggde golvet till hallen i lägenheten. Kostnaderna uppgår till följande.

Golvläggning 8,5 kvm: 12 750 kr exklusive moms.

Golvmaterial: 200 kr/kvm, sammanlagt 1 700 kr.

Flytspackling: 1 200 kr/kvm, sammanlagt 10 200 kr exklusive moms.

Avfallshantering/big bag: 1 250 kr.

Totalt: 12 750 kr + 1 700 kr + 10 200 kr + 1 250 kr = 25 900 kr.

Mäklaren

Han hade i uppdrag att förmedla en bostadsrättslägenhet i [område]. Bostadsrätten såldes till NN genom överlåtelseavtal den 4 maj 2018. Tillträdesdag bestämdes till den 15 augusti 2018.

Vid tillträdet framkom att det saknades laminatgolv på en begränsad yta under en vägg som flyttats. Han erbjöd sig då, som en ren goodwill-handling, att bekosta ett nytt laminatgolv i hallen. Erbjudandet var ursprungligen muntligt men bekräftades av honom i ett mejl till NN den 19 augusti 2018. Av mejlet framgick att han tog på sig att stå *"för kostnaden för att ni ska lägga in ett nytt laminatgolv i hallen på [gata x]. Det som innefattas av överenskommelsen är ett golv av samma kvalitet som låg i hallen vid överlåtelsen samt för arbetskostnaden för läggningen av golvet i fråga."* Det överenskoms även att NN skulle höra av sig till honom när hantverkare var på plats, detta för att i samråd med honom bestämma vilka åtgärder som skulle vidtas.

NN hörde av sig till honom först den 3 december 2018, och då visade det sig att NN hade lagt in ett klinkergolv, vilket såväl avseende materialkostnad som arbetskostnad avsevärt översteg kostnaden för att lägga in ett laminatgolv. Det belopp som NN ursprungligen begärde var 30 739 kronor. Efter diskussion med honom minskade NN sitt krav till 25 900 kr.

Han har som skälig kostnad för arbetet beräknat åtta timmar á 600 kronor (4 800 kronor ink. moms) för arbetet och 200 kr/kvm (x 8,5 kvm) laminatgolv (1 700 kr ink. moms). Som grund för sin beräkning har han angivit uppgifter från www.kostnadsguiden.se. Den sammanlagda kostnaden enligt denna beräkning uppgår till således till 6 500 kronor, ett belopp som han medger att betala.

Grund för bestridandet

Det erbjudande som han lämnade var uttryckligen begränsat till anskaffning av ett nytt laminatgolv av samma kvalitet som det befintliga. Vid genomgång av dokumentation i ärendet, såsom offert, faktura och kvitto, framgår det att en betydande del av kostnaderna avser sådana åtgärder och material som är direkt förknippat med läggning av klinkergolv. Exempel på detta är arbete och material för flytspackling och fogning, kostnaden för klinkerplattor, listning av socklar och byte av tröskel. Andra kostnader som kan ifrågasättas utifrån hans erbjudande är de avseende platsättning i förråd, justering av dörr och avfallshantering som blivit betydligt mer omfattande till följd av arbetet med klinker, flytspackel och fog.

Sammantaget är bedömningen att den ersättning som han förklarat sig villig att betala är skälig utifrån det erbjudande han lämnat, inte minst då det är fråga om en goodwill-handling, det vill säga inget han var skyldig att göra utan något han gjorde för att underlätta NNs situation. Han har inte ådragit sig något ansvar utöver den förpliktelse som åligger honom enligt det erbjudande han lämnat.

NN har bland annat gemänt följande:

Hon tycker att Mäklaren har fel. Han nämnde aldrig något skäligt pris för golvläggningen när han lovade betala för det. Han pratade om det bara efter att hon bad honom betala. Det är försent att komma med såna krav när hon redan hade kontaktat hantverkare. När hon har accepterat en offert måste hon kunna lita på vad hantverkaren säger, hon är inte någon expert på byggfrågor.

Innan hon kontaktade hantverkaren fick hon påminna Mäklaren flera gånger att skriva ner sitt löfte i ett mejl. Utan detta mejl skulle hon inte kunna styrka vad som hände. Nu kan hon det.

Det var inte hon som begärde att golvet behövde utjämnas/spacklas innan golvläggning. Det var byggfirman som tyckte det var viktigt. De är experter. Enligt dem skulle det varit ännu viktigare att spackla om hon hade lagt laminat- eller parkettgolv. Golvspackling ingår i priset av golvläggning och Mäklaren lovade att betala för golvläggning, material och arbetskostnader.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat det mejl från Mäklaren den 19 augusti 2018 som refererats ovan under rubriken "Grunder" samt offert och faktura från det företag som NN anlidade.

NN har gett in ett mejl från hantverkaren ZZ med följande lydelse.

"Hej NN,

För att lägga ett laminat/parkettgolv så ligger det på 1250-1500 kr/kvm ex moms och material (ej flytspackling). I ditt fall så bedömde jag att det var nödvändigt att flytspackla golvet för att det var för stora höjdskillnader. Att lägga ett klinkersgolv med material och flytspackling ligger på 1600-2000 kr/kvm ex moms. Om vi skulle ha lagt ett Laminat/parkettgolv så hade vi ändå flytspackat pga av att golvet var i dåligt skick. Det går att handspackla upp ett golv lokalt, men för att få ett 100% resultat så rekommenderas det att flytspackla golven först för att få det helt plant, förutom om det är plant innan förstås."

Mäklaren har gett in ett utdrag från www.kostnadsguiden.se med angivna kostnader för golvläggning.

Mäklaren har även gett in den faktura som NN fick från ZZ:s byggföretag.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Som nämnden uppfattat det har det inte påståtts, och i alla händelser inte visats, att Mäklaren agerade oaktsamt. Det innebär att grunden för ersättningsskyldigheten helt och hållet vilar på det avtal om ersättning för golv som parterna träffade. Det har inte heller gjorts gällande att avtalet skulle ha något annat innehåll

än det som framgick av Mäklarens mejl den 19 augusti 2018 där Mäklaren lovade att

”[stå] för kostnaden för att ni ska lägga in ett nytt laminatgolv i hallen på [gata x]. Det som innefattas av överenskommelsen är ett golv av samma kvalitet som låg i hallen vid överlåtelsen samt för arbetskostnaden för läggningen av golvet i fråga.”

Parterna är ense om kostnaden för själva golvet, 1 700 kr. De är däremot oense om kostnaden för arbete m.m. Nämnden anser att det kostnadsförslag som ZZ, som har sett lägenheten, gjorde bör ha företräde framför de generella uppgifter som Mäklaren inhämtat från www.kostnadsguiden.se. Dessa uppgifter är, vilket också framhålls på webbplatsen, att se som fingervisningar. På webbplatsen framhålls också att arbetskostnaderna i storstäder är 15-25 procent högre. Vidare framstår Mäklarens uppfattning att arbetet tar åtta timmar att utföra som en ren uppskattning.

I den formella offert som NN fick från ZZ:s byggföretag den 25 september 2018 angavs kostnaderna för arbete till 21 259 kr, exklusive moms och ROT-avdrag. I fakturan är kostnaderna för de olika arbetsmomenten dock inte specificerade. Det går alltså inte att utläsa hur stor del av arbetskostnaden som avsåg själva golvläggningen.

I sitt mejl till NN uppgav ZZ att arbetskostnaden för golvläggning uppgick till minst 1 250 kr/kvm exklusive moms. Det innebär att kostnaden för arbete bör anses uppgå till 13 281 kr ($1\,250 \times 1,25 \times 8,5$). Det kan synas vara ett högre belopp än det som NN begärt ersättning för; hon har endast begärt 12 500 kr i denna del. NN har dock angett kostnadsposten exklusive moms. Nämnden utgår från att NN är privatperson och att hon saknar avdragsrätt för moms.

Mäklarens åtagande kan däremot inte anses ha omfattat flytspackling av golv eller avfallshantering.

Sammanfattningsvis bör Mäklaren betala 14 981 kr ($1\,700 + 13\,281$) till NN.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter (skiljaktig), Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening (skiljaktig), Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

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.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

Cecilia Collin och Maria Wiezell är skiljaktiga och anför följande.

Mäklarens åtagande framfördes utan förbehåll och ska därför anses omfatta ett löfte om att stå för den totala kostnaden för att få ett fungerande golv. NN bör därför få ersättning även för kostnader för flytspackling av golv och avfallshantering.