

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen LÅR

Saken

Skadestånd, nedsättning av provision

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 16 500 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 27 februari 2019 till dess att betalning sker.

Mäklaren har bestridit yrkandena.

BAKGRUND

Den 6 april 2018 överlät NN bostadsrätten till en lägenhet för 1 560 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. Efter köpet uppstod tvist mellan NN och köparen, vilken ledde till att köparen genom en förlikning fick 10 000 kr i prisavdrag.

GRUNDER

NN

Som nämnden uppfattat det har NN gjort gällande följande.

I den objektsbeskrivning som Mäklaren upprättade angavs badrummets renoveringsår till 2016, men det korrekta renoveringsåret var 2014–2016. Hon uppmärksammade Mäklaren på felet i objektsbeskrivningen, men Mäklaren ändrade inte i beskrivningen och agerade därmed oaktsamt. På grund av den felaktiga uppgiften om renoveringsår fick hon betala 10 000 kr i prisavdrag till köparen. Hon ådrog sig även ombudskostnader i tvisten med köparen om 6 500 kr.

Hennes krav avser skadestånd och/eller nedsättning av provision.

Mäklaren

Den 10 januari 2018 ingick hon ett förmedlingsuppdrag för NN:s bostadsrätt. Inför upprättandet av marknadsföringsmaterial inhämtade hon information från NN, bland annat genom en frågelista. I frågelistan hade NN manuellt skrivit in information om utförda renoveringar i bostaden. En av dessa handskrivna punkter var "Renoverat badrummet 2016".

Sedan hon upprättat objektsbeskrivningen mejlades den till NN för godkännande. Som det får förstås mejlade NN därefter henne en rättelse ifråga om renoveringen. Korrekt uppgift skulle vara att renoveringarna (vilket får förstås avser även badrummet) skedde "successivt mellan 2014 och 2016".

Hon kan inte dra sig till minnes att hon mottagit ett mejl med detta innehåll. Inte heller har hon efter sökning i såväl inkorg som övriga mappar i sin mejlbox kunnat återfinna det mejl som NN hänvisar till. I anmälan har NN "klippt ut" vad som får förstås vara det aktuella mejlet. Hon kan som nämnts inte bekräfta att hon mottagit detta, då hon inte återfunnit något sådant i sin mejlbox och inte heller kan dra sig till minnes att hon tidigare sett det.

Hon har i efterhand bekräftat för NN att om mejlet faktiskt skickats till henne, har hon inte tagit del av detta och har därmed inte rättat uppgiften i objektsbeskrivningen med grund i det och inte heller på annat sätt meddelat köparen om denna ändrade uppgift.

Hon vill dock upplysa om att felaktigheten om årtalet framgick av frågelistan som utgjorde bilaga till parternas överlåtelseavtal och att ingen fråga ställdes angående detta i samband med kontraktsskrivningen.

Efter tillträde, och utan hennes inblandning, reklamerade köparen fel och begärde prisavdrag. Efter förlikning har prisavdrag skett med 10 000 kr.

Det har inte visats att det var den aktuella uppgiften – alltså den specifika uppgiften om när reoveringen skedde – som ledde till köparens reklamation och prisavdraget. I förlikningsavtalet anges att "[köparen] har efter tillträdet reklamerat fel i bostadsrättslägenheten med avseende på badrummet i den. [Köparen] har med hänvisning till det fel han har gjort gällande krävt prisavdrag ..."

Av förlikningsavtalet går således inte att utläsa att felet har hänfört sig till uppgiften om när reovering av badrummet skedde. Av vad som sagts ovan kan hon inte bekräfta att hon tagit del av den rättade uppgiften, men kan i vart fall vitsorda att om den kommunicerats till henne har hon av förbiseende inte agerat utifrån den.

Hon bestrider emellertid att denna (eventuella) brist föranledde köparens krav på prisavdrag. Om felet köparen reklamerat istället sammanhänger med annan omständighet hänförlig till badrummet, såsom exempelvis dess faktiska utförande, kan detta inte rymmas inom vad hon kan hållas ansvarig för då hon inte, vilket inte heller gjorts gällande av NN, lämnade några som helst ytterligare uppgifter om badrummet till köparen utöver vad som framgår i frågelistan och objektsbeskrivningen.

Om inte NN kan visa att bristen ifråga om uppgiften om när reoveringen skedde, och enbart denna, grundade köparens krav och den förlikning hon därefter träffade med köparen, finns det inte något orsakssamband mellan hennes eventuella oaktsamhet och den påstådda skadan.

NN

Nämnden anmärker att NN har gett in en inlaga som delvis är svår att förstå, givet vad tvisten förefaller handla om enligt anmälan. Nämnden har därför valt att nedan återge inlagan i sin helhet, utan redigeringar.

"I första hand vill jag anmärka att det är dåligt att Mäklaren inte svarar till FRN personligen utan att hon istället anlitar mäklarsamfundets jurist kostnadsfritt mot av en mäklare beroende underställd uppdragsgivare.

Mäklaren hävdar att hon ej har kunnat dra sig till minnes att hon mottagit ett godkännande via mail med detta innehåll. Mäklaren bekräftar i efterhand att mailet från mig var sänt till henne, dock "fortsatt bekräftar att hon inte mottagit mailet, då hon **per dags dato inte återfunnit något sådant i sin mail och inte heller kan dra sig till minnes att hon tidigare sett det!** Vad mäklaren försöker framföra är långt ifrån sanningen. Jag sänder härmed 2 bilagor i bilder på original mail.

1. Mail från mäklare Mäklaren **22 januari 2018 kl.13:22**: Mäklaren uppmanar mig att godkänna objektbeskrivningen.

2. Mail från NN **22 januari 2018 kl. 14.18, 14.21** Mäklaren har inte nämnt **värmepumpen** i objektbeskrivningen, **så jag anmärkte det**. Efter att hon **tog emot mailet**, ändrade fakta och värmepumpen kom med beskrivningen. **Se bilaga 3 objektbeskrivning.**

Mäklaren har skrivit **grästäppa** överallt. Då rättade jag att det **är stenlagd på framsidan**. Mäklaren ändrade annonsen **till 2 uteplatser istället Se bilaga 3.** Dock har hon inte ändrat av mig tydligen angett **renoveringstider från 2014 – 2016** fast att faktan "innehåll" i samma mail.

När Mäklaren fick mitt mail om ändring av tider, vilket hon onekligen har sett, eftersom det var svar på objektbeskrivning som därpå annonserades ut på "hemnet"! Mäklaren borde ha tagit bort den i förhand, skrivit frågelistan eller be mig skriva nytt, och inte bara få mig att tro att allt är i ordning. Dessutom det var mäklaren som sa till mig, att det räcker om jag enbart skriver avslutningsdatumerna för renoveringarna på frågelistan, eftersom förnyelse av lägenheten var så pass ny.

Av det förlikningsavtal Mäklaren tagit del av, framgår även att det fanns reklamation på badrummet, men det har ingen betydelse i detta sammanhang. Jag bestrider alltså att förlikning skedde på grund av fel i badrum. Det var inte grund för nedsättning av köpeskillning i förlikningsavtal. Samtliga påtalade brister var upptäckbara med blotta ögat vid en normal överlåtelsebesiktning av köparen som dessutom skedde **tre gånger**. När köpet var klargjort, då hittade jag dokumentationer i flyttkartonger och jag lämnade alla uppgifter om renoveringarna till köparen, vilket borde ha varit till hands redan då mäklaren fick min mail om ändringen. Inga frågor förekommit om detta medan jag bodde i huset eller i Sverige över huvud taget.

Citat ur köparens kravbrev till mig.

"... Jag har köpt ett nyrenoverat helkaklat i badrum sedan 2016 i moderna färger enl. dig och [mäklar företag]..."

"...Du har på 12 olika punkter i köpekontraktet underlåtit att tala om detta i dina svar, och rätt årtal för renoveringen är 2014..."

Citat ur köparens juridiska ombuds brev från Advokatbyrån Lundia 2018-09-06

... Relevant i sammanhanget är vad som framgår av objektsbeskrivningen, vilken utgör gällande avtalsinnehåll mellan parterna; här framgår att bostadsrätten har ett "Nyrenoverat helkaklat badrum sedan 2016"...

...Det ska även anmärkas att renoveringsarbeten på badrummet – till skillnad från vad som angavs vid köpet – tycks ha skett år 2014..."

Besiktningssman [YY] skrev 2018-09-22 ett protokoll på fastigheten XX X-köping.***Sammanfattning ur protokollet!***

"I sammanhanget bör poängteras att samtliga brister med lätthet kan upptäckas vid en okulär besiktning utan förstörande ingrepp."

Bostadsrätten överläts i befintligt skick. Renoveringen gjordes av en byggfirma som är godkänd för F-skatt. Dessutom, utifrån vad som kunnat iaktas okulärt, trots de uppgifter som lämnats i frågelista, haft en utökad undersökningsplikt, varvid samtliga påtalade brister hade upptäckts. **Med stor sannolikhet hade köparen ställt fler frågor om han blev upplyst om att renovering av lägenheten skedde etappvis och de senaste åtgärderna vidtogs år 2016.** Jag har också lämnat uppgift i enlighet härmed i samband med försäljningen av lägenheten som mäklaren inte hade vidarebefordrat vid förmedling. Med hänvisning till min anmälan till FRN, 28 juni handlade tvisten slutligen enbart om avtalsbrott om felaktigt angivna tider. Förlikning skedde enbart av anledning, att jag bor utomlands och ville undvika procedurerna.

Slutligen var mäklaren inte i närheten när man skrev kontrakt, hon gick ut ur rummet. Eftersom jag var utomlands, var det min dotter som avslutade köpet. Vid likvidavräkning lämnade mäklaren över ärendet till en annan mäklare på grund av huvudvärk, dock under förhandlingstiden fick jag upprepande icke relevanta mail från Mäklaren trots sin migrän.

Jag vill nämna, att köparen ville pruta flera hundratusenkronor på objektet. Under tiden gav köparen uppdrag för Mäklaren att sälja även hans egen bostadsrätt! Jag sålde lägenheten för mindre än det utsatta priset. Bara i efterhand fick jag höra av grannarna, att det fanns en annan spekulant som ville köpa min lägenhet för utsatt pris, som även hade lagt ett bud, men jag fick aldrig veta av mäklaren vem spekulanten var. Jag antar mig att detta är ett märkligt sammanträffande att så skedde i samband som mäklaren fick i uppdrag att även sälja köparens egendom.

Därtill får anses att det är styrkt att Mäklaren tagit del av den rättade informationen från mig, varför det säkert kan fastställas skadeståndsskyldighet från mäklarens sida.

[Uppgifter om bankutbetalningar utelämnade här, nämndens anmärkning]

Betalat 10 000 kr till köparen. Alltså min skada uppgick till 15 638 kr i samband med icke korrigerig av renoveringstider.”

Mäklaren har bland annat genmält följande.

I köparens reklamation till NN nämndes visserligen årtalet för renovering som angetts i objektsbeskrivningen, men reklamationen byggde på en avvikelse i badrummets utförande, nämligen avsaknad av kakel i vissa delar.

Hon vidhåller att det saknas orsakssamband mellan hennes påstådda brist i att inte rätta en tidigare lämnad uppgift om när renoveringen utförts.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat förlikningsavtalet mellan köparen och NN, mejlkorrespondens mellan NN och Mäklaren, ett mejl från köparen till NN samt ett brev från köparens ombud, antagligen ställt till NN:s ombud.

Av förlikningsavtalet framgår att NN i ett för allt skulle betala 10 000 kr till köparen, av ursprungligen begärda 103 000 kr. Det framgick också att den tvist som därmed reglerades avsåg ”fel i bostadsrättslägenheten med avseende på badrummet i den”.

I brevet från köparens ombud, som nämnden endast haft tillgång till delar av, angavs bland annat följande.

”Det ska även anmärkas att renoveringsarbeten på badrummet – till skillnad från vad som angavs vid köpet – tycks ha skett år 2014.”

I ett mejl den 6 juni 2018 skrev köparen bland annat följande till NN.

”Det finns ingen kakel under varmvattenberedaren i badrummet och då förmodligen ej heller på väggarna bakom denna. Du har på 12 olika punkter i köpekontraktet underlåtit att tala om detta i dina svar, och rätt årtal för renoveringen är 2014. [...] Länsförsäkringar godtar inte badrummet i detta skick.”

I ett mejl den 22 januari 2018 till Mäklaren, men som Mäklaren inte vitsordat att hon mottagit, skrev NN bland annat följande.

”Har gått igenom papperna och bilderna, och jag tänkte om du kan ändra renoveringarna fr.o.m. 2014-2016.”

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. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Bedömningen i detta fall

Det är aningen oklart vad NN gör gällande. Så mycket står i alla fall klart att den påstådda ersättningsskyldigheten vilar på den tvist som uppstod mellan henne och köparen och de kostnader hon ådrog sig i samband med detta.

Det är ostridigt att renoveringsåret för badrummet angavs till 2016 i objektsbeskrivningen och att korrekt renoveringsår var 2014–2016. Det kan vara så att NN påtalade för Mäklaren att korrekt renoveringsår inte var 2016, utan 2014–2016, och att Mäklaren underlät att föra in den rättelsen i objektsbeskrivningen eller på annat sätt kommunicera den med den blivande köparen. Om det var så, agerade Mäklaren oaktsamt. Men även om det var så, har nämnden svårt att se att detta skulle ha orsakat eller ens bidragit till tvisten mellan NN och köparen.

Enligt det skriftliga förlikningsavtalet avsåg tvisten påstådda fel i badrummet. Det saknas anledning att anta att tvisten avsåg något annat eller mer än det som kan utläsas av förlikningsavtalet. Även mejlet från köparen till NN den 6 juni 2018, som refererats ovan, ger stöd för den uppfattningen. Om badrummet renoverades år 2016 eller år 2014–2016 kan knappast ha haft betydelse för frågan om det förelåg fel i badrummet eller inte. Att köparen och köparens ombud närmast i förbigående påpekade att renoveringsåret skulle ha angetts till 2014 förändrar inte den bedömningen. Det är inte heller sannolikt att köparen skulle ha ställt fler frågor, och att tvisten då kunde ha undvikits, om han hade fått veta att renoveringsår var 2014–16 och inte 2016. NN:s krav kan därför 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.