

Anmälare

NN

Ombud:

T H E

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CH

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 91 299 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Den 21 februari 2017 köpte NN bostadsrätten nr XX i HSB Brf XX för 2 300 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs att badrummet var stamrenoverat. Efter tillträdet inträffade en vattenskada på grund av läckage från golvbrunnen i badrummet.

GRUNDER

NN

Han tillträdde lägenheten den 17 maj 2017. I november 2018 visade det sig att det läckte vatten från hans lägenhet ner till verksamheten under och en fuktskadeutredning beställdes av bostadsrättsföreningen. Läckan visade sig komma från en gammal avloppstam och golvbrunn i hans lägenhet. Följden av detta blev att hela badrummet samt delar av intilliggande kök fick rivas med efterföljande avfuktning och återställning. Bostaden kunde inte användas alls under tiden november 2018 till 2019. Han fick istället hyra ersättningsbostad av släktingar.

Skälet till att han köpte lägenheten var framförallt att den, till skillnad mot andra liknande objekt, hade ett nyrenoverat badrum. I objektskrivningen stod även att badrummet var stamrenoverat, förstärkt med ett utropstecken. Han kunde även förutsätta att detta var yrkesmässigt utfört då han kände till att ovanliggande lägenheter låtit renovera sina badrum i samband med fönsterbyte något år tidigare. Fråga ställdes därför om detta och han fick till svar att så var fallet. Han gjorde en undersökning av synliga delar vid visningen och kunde inte se några felaktigheter. Den ej utbytta och skadade golvbrunnen blev inte synlig förrän i samband med rivningen efter fuktskadan.

När skadan konstaterades riktade han ett ersättningskrav mot säljaren som i flera mejl intygade att han hade informerat Mäklaren om att han, säljaren, utan behörighet hade utfört reoveringen själv. Denna viktiga information vidarebefordrades inte till honom. Säljaren bestrider därför ansvar.

Han begär ersättning för den del av kostnaden som inte täcks av föreningens försäkring med 68 925 kr enligt bifogade fakturor. Han begär även ersättning för evakueringsboende under sex månader med 22 374 kr.

Han anser att Mäklaren grovt har åsidosatt sina skyldigheter genom att underlåtit att vidareförmedla väsentlig information samt även lämna felaktiga uppgifter om stamreovering. Han har genom detta lidit ekonomisk skada samt även lidit skada i sin livssituation under den långdragna processen.

Om Mäklaren inte hade undanhållit och lämnat felaktig information om badrummet hade han inte köpt denna lägenhet, alternativt begärt en nedsättning av avtalat pris som motsvarade den risk som det kunde innebära gällande osäkerheten om utförandet av badrumsrenoveringen.

Mäklaren har genmält:

NN köpte lägenheten efter en privat visning. Köpeskillingen om 2 300 000 kr motsvarade det utgångspris som säljaren hade accepterat som tänkbart försäljningspris.

Han förnekar att han skulle ha agerat oaktsamt. Han fick ingen information från säljaren om vem som hade renoverat badrummet, om badrummet var utfört enligt branschregler eller om det fanns några intyg för badrummet. Han fick heller inga frågor från NN om badrumsrenoveringen och lämnade inte någon information om badrumsrenoveringen, utöver vad som framgick av objektsbeskrivningen. Att det av objektsbeskrivningen framgick att badrummet var stamrenoverat kan inte, som NN antyder, tolkas som ett påstående om att den senast genomförda badrumsrenoveringen skulle vara utförd av fackmän och i enlighet med branschnormer.

Efter att säljaren mottog krav från NN har säljaren uppgett att han (säljaren) berättade för honom (Mäklaren) att han inte hade några intyg för badrummet. Enligt en bilaga till anmälan ska säljaren även efter att NN fick del av hans (Mäklarens) ansvarsförsäkringsbolags beslut, ha uppgett att han (säljaren) berättade för honom (Mäklaren) att han hade utfört renoveringar själv. De uppgifter som ska ha lämnats av säljaren är ospecifika och har dessutom korrigerats efterhand. Uppgifterna lämnades med anledning av att NN hade riktat ett ersättningskrav mot säljaren. När en skada har inträffat, och säljaren har mottagit ett ersättningskrav, har säljaren ett eget intresse av att påstå att han har lämnat information till mäklaren. De uppgifter som påstås ha lämnats av säljaren kan därför inte tillmätas något bevisvärde.

Vad gäller den skada NN påstår att han lidit noteras att den eventuella skadan ska bedömas utifrån hur det hade påverkat utfallet för NN, om denne hade fått den information han menar att han borde ha fått innan köpet. Även om NN påstår att han skulle ha avstått köpet eller lämnat ett lägre bud följer av Hovrättens för Västra Sverige dom i mål T 3504-16 att köparen inte kan anses ha lidit någon skada om denne förvärvade objektet för ett pris motsvarande marknadsvärdet.

Av prisstatistik från [gata] och den närliggande [gata], som tillhör samma förening, framgår att NN förvärvade lägenheten till en förhållandevis låg köpesumma. Det

kan exempelvis nämnas att en bostadsrätt om 65 kvadratmeter samma månad såldes för 2 930 000 kr, vilket ger ett kvadratmeterpris om 45 077 kr, och att en bostadsrätt på 59 kvadratmeter såldes för 2 600 000 kr i april samma år, vilket ger ett kvadratmeterpris om 43 697 kr. Kvadratmeterpriset för den aktuella lägenheten var 40 000 kr. NN har inte uppvisat något underlag för att marknadsvärdet för lägenheten var lägre än 2 300 000 kr. Han förnekar därför att så skulle vara fallet eller att slutpriset på lägenheten skulle ha blivit lägre om NN hade fått information om att säljaren utfört badrummet själv och att intyg saknades. Lägenheten såldes till det utgångspris som säljaren hade accepterat som ett tänkbart försäljningspris.

Även om de kostnader NN kräver ersättning för mot bakgrund av det ovan nämnda har en underordnad betydelse för bedömningen av om NN har lidit skada och hur stor skadan i sådant fall är. Han vill anföra att det inte är visat att NN var i behov av evakueringsboende i sex månader. Det är heller inte visat att han skulle ha haft kostnader om 22 374 kr med anledning härav. NN har endast bifogat en avi avseende avgiften för en anhörigs bostadsrätt. Det är inte visat att denna kostnad skulle ha betalats av NN.

NN har genmält:

Mäklaren uppger att ord står mot ord gällande vad som sagts vid visningen gällande av vem och hur badrumsrenoveringen utförts. I Mäklarens yttrande sägs att det låg i säljarens egenintresse – efter att ett krav riktats mot denne – att säga att han informerade Mäklaren om hur och av vem badrummet renoverats. Detta är felaktigt då säljaren redan innan kravet riktades meddelat att han informerat Mäklaren om att han utfört det själv.

Prisjämförelsen med andra objekt i föreningen saknar helt relevans i detta fall då man här jämför äpplen med päron eftersom planlösning, lägenhetens storlek, balkongens läge, lägenhetens skick i övrigt, våningsplan med mera är av avgörande betydelse för prisnivån och objektets attraktionsvärde vid en budgivning. Just det jämförda objektet på samma adress har han god kännedom då det är en bekant som ägde den och den är på inget sätt jämförbar.

Övriga jämförda objekt är inte likvärdiga med den aktuella lägenheten som inte heller hade några ytterligare spekulanter. Vilket innebar att budgivning uteblev och köpesumman avtalades därför till utgångspriset.

Han bestrider Mäklarens uppgifter om att en fråga om en prisnedsättning skulle vara aktuell. Om rätt uppgifter hade lämnats, det vill säga att ett stambyte inte skett samt att säljaren själv utfört renoveringen, hade inget avtal om köp slutits.

Att Mäklarens ståndpunkt att ett påstående om att ett stambyte, som enligt den skriftliga objektbeskrivningen de facto skulle vara utfört, och därmed skulle vara fackmannamässigt utfört i enlighet med branschnormer eller inte, är inte vad han påtalar. Utan att detta delvis utgör underlag för beslutet att köpa bostadsrätten.

Mäklaren har i den skriftliga objektsbeskrivningen lämnat felaktig information om att lägenheten var stambytt.

Ersättningsboende

Eftersom återflyttningsdatum efter reoveringen var okänt, var den enda möjliga lösningen att han under tiden reoveringen pågick fick möjlighet att mot den faktiska månadsavgiften hyra sina föräldrars lägenhet i samma område. Vilka i sin tur då flyttade ut till sommarbostaden som normalt är stängd vintertid, och då med en förhöjd driftkostnad till följd. Vilket var skälet till att betala hyra med motsvarande endast avgiften i efterskott fram till dess att behovet inte längre fanns. Perioden november 2018 till och med april 2019.

Mäklaren har genmält:

NN synes påstå att uppgiften om att stamreovering utförts skulle vara felaktig. Mäklaren bestrider detta påstående. Av bostadsrättsföreningens årsredovisning för 2018 framgår att stamreovering hade skett under de senaste åren. Föreningens webbplats genom HSB framgår att det skedde under de senaste sju åren.

NN anför vidare att säljaren påstått att han informerade honom, Mäklaren, om att badrummet saknade certifikat redan innan han hade mottagit ett krav från NN. Även om så är fallet lämnade säljaren nämnda uppgift efter att NN hade informerat om den uppkomna skadan och att det förelåg ett fel i badrummet som reoverats av säljaren. Med tanke på den påtagliga risk för krav detta innebar, hade säljaren redan då ett intresse av att hänvisa till att han hade informerat honom, Mäklaren. Det är också fullt möjligt att säljaren har en felaktig minnesbild av vilken information som lämnades till honom.

Nämnden ställde följande frågor till Mäklaren.

1. "Varifrån fick du uppgiften om stamreoverat badrum?"
2. Gör du gällande att uppgiften om stamreovering i årsredovisningen även syftade på avloppsstammen i den aktuella lägenhetens badrum?"
3. Om svaret på fråga 2 är ja: Årsredovisningen anger ju att stamreovering (relining) skett, inte stambyte. Föranleder det någon kommentar från din sida?"

4. Om svaret på fråga 2 är nej: vad har det för betydelse för ärendet att föreningen hade renoverat stamledningarna?"

Mäklaren besvarade frågorna enligt följande.

Fråga 1: Uppgiften hämtades från årsredovisningen.

Fråga 2: Han gör enbart gällande att det framgår av årsredovisningen att stamreovering har skett under de senaste åren – enligt uppgift från föreningen skedde detta 2009. Han har förlitat sig på och fört vidare denna uppgift.

Fråga 3: Begreppet *stamreovering* har använts i objektsbeskrivningen. Stamreovering är ett vedertaget begrepp som i regel används synonymt med relining men som rent formellt betecknar olika metoder för att *renovera stammarna* istället för att *byta ut* desamma (d.v.s. istället för ett stambyte). Relining är den absolut vanligaste metoden för stamreovering.

Fråga 4: Han förstår inte frågan – det är inte han som fört in frågan om stamreoveringens karaktär i ärendet. Om frågan fortfarande är relevant, vänligen förtydliga.

Nämnden förtydligade fråga 2 och 4 enligt följande.

"Uppgiften om stamreovering i årsredovisningen torde syfta på de stammar som föreningen ansvarar för enligt bostadsrättslagen, dvs. sådana stammar som tjänar fler än en lägenhet. Vad har då uppgiften om stamreovering i årsredovisningen för betydelse för frågan om avloppsstammen i det aktuella badrummet? Den stammen var ju, om nu inte stadgarna angav något annat, bostadsrättshavarens och inte föreningens ansvar."

Mäklaren kommenterade nämndens förtydligande enligt följande.

NN har, såvitt framgår av anmälan och kompletterande yttrande, gjort gällande:

- Att han påstod att badrumsreoveringen var utförd genom föreningens försorg.
- Att NN redan på grund av uppgiften *Stamreoverat badrum* i objektsbeskrivningen hade fog att utgå från att reoveringen var fackmässigt utförd
- Att säljaren informerade honom om att han, säljaren, hade utfört reoveringen själv och att han inte förde vidare denna uppgift till NN.
- Att han genom objektsbeskrivningen lämnade felaktig information om att lägenheten var stambytt.

NN kräver ersättning för den del av kostnaden för att *renovera badrummet* som inte täckts av föreningens försäkring och kostnader för ersättningsboende under renoveringstiden.

Med anledning av nämndens frågor finns skäl att tydliggöra att följande är två olika kravgrunder som måste hållas isär:

1. Om han varit oaktsam genom att lämna felaktiga uppgifter om badrumsrenoveringen och om NN har lidit skada till följd av att denne felaktigt utgick från att badrummet renoverats av fackman, och
2. Om han av oaktsamhet lämnade felaktig information om stamrenoveringen och dess omfattning och om NN i sådana fall har lidit skada till följd av att denne felaktigt utgick från att stammarna i det aktuella badrummet hade renoverats

Grunden 1 har tidigare besvarats. Grunderna för bestridandet är i korthet följande.

Han förnekar att han skulle ha påstått att badrummet renoverats av firma eller genom föreningens försorg. Han förnekar att han skulle ha haft kännedom om att säljaren själv renoverat badrummet. NN har heller inte visat detta. Uppgiften om *stamrenoverat badrum* i objektsbeskrivningen gav inte NN fog att utgå från att själva *badrummet* renoverats genom föreningens försorg eller att renoveringen av badrummet skulle vara fackmässigt utförd. En stamrenovering kan mycket väl utföras utan att badrum renoveras; det är rentav en av de främsta anledningarna till att en förening väljer att genomföra en stamrenovering istället för ett stambyte. Han förnekar att NN har lidit någon ekonomisk skada, då lägenheten har förvärvats till ett pris som motsvarar marknadsvärdet. Även om en skada skulle föreligga ska skadan bestämmas så att NN ska kompenseras för bostadens lägre marknadsvärde, med kännedom om att badrummet inte renoverats av föreningen eller att det hade renoverats av säljaren. Den påstådda kostnaden för ersättningsboende är härvid irrelevant.

Han har inte uppfattat att NN över huvud taget har gjort gällande grunden 2. NN har inte påstått att han skulle ha lämnat några felaktiga uppgifter i fråga om omfattningen av den stamrenovering som ägt rum 2009. Även om NN på grundval av uppgiften "*Stamrenoverat badrum*" i objektsbeskrivningen skulle anses ha haft fog att utgå från att avloppsstammen i badrummet renoverats, och det skulle visas att detta var felaktigt, har NN inte påstått att detta skulle ha medfört någon ekonomisk skada för honom. Det som påstås ha medfört skada och som NN kräver ersättning för är det faktum att han anser att han har fått felaktig information om att

badrummet var utfört genom föreningens försorg och/eller att han inte har fått information om att säljaren själv utfört badrumsrenoveringen. Om NN skulle göra gällande grunden 2, bestrider han att han skulle ha varit oaktsam. Det kan även för ordningens skull noteras att det inte framkommit att det i samband med vattenskadorna skulle ha varit nödvändigt att byta eller renovera avloppsstammar, eller att kostnad härför skulle vara inkluderad i kravet. Oavsett saknas alltså orsakssamband mellan denna grund och påstådd skada. Kostnaden för byte av golvbrunn har täckts genom föreningens försäkring. Någon skada föreligger alltså över huvud taget inte, kopplat till denna grund.

Frågan om stamrenoveringens omfattning saknar därför betydelse för ärendet.

Nämnden ställde följande fråga till NN.

”Gör du gällande att något stambyte eller stamrenovering överhuvudtaget inte hade skett i den aktuella lägenheten, eller gör du gällande att arbetet inte var fackmässigt utfört?”

NN svarade i huvudsak följande:

Han gör gällande att något stambyte i lägenheten inte utförts vilket också bevisas i skaderapporten från OCAB. Rapporten visar även att skadan som uppkommit beror på att den så kallade grodan (avloppsledning i badrummets golv från fastighetens stammar till handfat, WC och dusch) ej bytts vilket är ett krav som föreningen ställer i samband med badrumsrenoveringar efter 1990. Fuktskadan visar enligt samma utredning att skadan varit omfattande med spridning även in i intilliggande kök och cirka en meter upp på väggar. Detta har föranlett att köksgolv, mellanvägg och beklädnad i hela badrummet måste rivas och avfuktas.

Mäklaren framhåller att frågan om lägenhetens stammar är irrelevant och att det saknas orsakssamband. Han vill därför för ordningens skull informera om att det inte är möjligt att i efterhand bryta tätskiktet i badrum för att byta enbart avloppsstammar med tillhörande brunn i golv. Man måste samtidigt göra om golv och väggbeklädnad. Skadan som föranlett omfattande fuktskador i lägenheten har sin orsak i att stammen i badrummets golv rostade sönder.

FRN har frågat om han anser att stamrenovering inte utförts eller om arbetet inte varit fackmannamässigt utfört. Stamrenovering har inte utförts i den aktuella lägenheten, vilket felaktigt sägs i objektbeskrivningen. Detta är orsaken till skadan i dess helhet.

Han kan idag inte i detalj minnas om Mäklaren, som svar på frågan om vem som renoverat badrummet, sa att det var en firma eller föreningen. Det var antingen det ena eller det andra. Oavsett vilket kunde han därför utgå från att det var fackmannamässigt utfört i sin helhet, inklusive renovering av badrummets stammar.

Mäklaren har genmält:

Vid kontakt med föreningens förvaltare, efter att den aktuella tvisten uppstått, har förvaltaren uppgett att föreningen bekostade renovering av avloppsstammen i de lägenheter vars badrum vid tidpunkten var i original i samband med stambytet. Förvaltaren har inte kunnat svara på om det skett i den aktuella lägenheten. Förvaltaren kunde dock inte hitta något tillstånd för badrumsrenovering genomförd av tidigare ägare.

Det tycks fortfarande råda viss förvirring kring skillnaden mellan begreppen stambyte och stamrenovering. Han uppfattar NN:s yttrande så att denne menar att det varken har skett något stambyte eller stamrenovering av avloppsstammen i lägenheten. Det bör vara enkelt för NN att styrka sitt påstående i denna del, eftersom skadutredning och renovering av badrummet nyligen har skett. Det framgår inte, såsom NN påstår, av OCAB:s rapport att golvbrunnen och avloppsstammen inte skulle ha bytts eller renoverats.

Han vill även erinra om att om FRN ändå skulle anse att han agerat oaktsamt i något avseende, så ska avgörande för bestämmande av skadan och dess storlek vara hur ett korrekt agerande från honom hade påverkat slutpris/marknadsvärde vid tidpunkten för överlåtelsen, med andra ord hur det hade påverkat NN:s och övriga spekulanter ställningstaganden och betalningsvilja vid denna tidpunkt. Vad som faktiskt har orsakat vattenskadorna i lägenheten eller vilka kostnader som uppkommit till följd härav saknar betydelse i sammanhanget.

NN har genmält:

Anledningen till att köpet blev av var att badrummet inklusive dess stammar var renoverade. Det var viktigt för honom; han ville inte hamna i en situation där en badrumsrenovering skulle bli aktuell.

Av OCAB:s rapport framgår klart och tydligt att någon renovering inte hade skett. Även golvbrunnen är ju en del av avloppsstammen i lägenhetens badrum. Golvbrunnen och den så kallade grodan, som är de delar av röret i lägenheten som går till fastighetens stammar, var varken utbytt eller renoverad och har rostat sönder och därmed orsakat omfattande fuktskador.

Att vrida och vända ord gällande stamreovering eller stambyte blir enbart ett försök att i brist på sakliga argument slå ifrån sig ansvar.

Mäklaren har genmält:

Efter kontakt med bostadsrättsföreningen har framkommit att samtliga badrumsstammar relinades vid föreningens stamreovering. En del stammar byttes ut. NN:s påstående om att någon stamreovering av den aktuella lägenheten inte skulle ha skett bestrids således.

NN har genmält:

Mäklarens senaste inlaga förändrar inget i sak. Skadan har uppkommit från läckande stammar på grund av ålder inne i badrummet, vilket bevisas av OCAB:s skadetredning.

Den så kallade grodan och golvbrunnen är den del av stammen som ligger i badrummets golv. Eftersom föreningen står för bytet vid badrumsreovering, vilket inte är utfört, betyder det i så fall att det inte är stambytt eller relinat inne i lägenheten.

Vid visningen sas att badrummet var nyligen reoverat genom föreningens eller en firmas försorg. I objektsbeskrivningen står även att badrummet är stambytt. Inget av detta stämde visade det sig i samband med att en omfattande vattenskada uppstått på grund av gamla och ej reoverade stammar i badrummet.

Hade han fått andra ingångsvärden hade inget avtal om köp slutits då badrummets skick var helt avgörande för köpet.

Mäklaren har genmält:

Han vidhåller vad som tidigare anförts och har inget att tillägga. Med anledning av den mängd skriftväxling som förekommit i ärendet finns dock skäl att kort sammanfatta grunderna för bestridandet.

Följande två kravgrunder måste hållas isär:

1. Om han varit oaktsam genom att lämna felaktiga uppgifter om badrumsreoveringen och om NN har lidit skada till följd av att han felaktigt utgått från att badrummet reoverats av fackman, och
2. Om han av oaktsamhet lämnat felaktig information om stambyte eller stamreoveringen och dess omfattning och om NN i sådana fall har lidit skada till

följd av att han felaktigt utgått från att stammarna i det aktuella badrummet hade bytts ut eller renoverats.

Han bestrider att han skulle ha agerat oaktsamt såväl avseende grund 1 som grund 2.

Grunden 1 bestrids sammanfattningsvis med följande motivering.

- Han har inte uppgett att badrummet renoverats genom föreningens försorg eller annars av fackman. Han har inte lämnat några uppgifter om badrumsrenoveringen.
- Han har inte fått information från säljaren om att denne egenhändigt utfört badrumsrenoveringen eller annars känt till att så skulle vara fallet.
- Uppgiften om att badrummet är stamrenoverat kan inte tolkas på annat sätt än att stammarna i badrummet har renoverats (relinats). Stamrenovering är ett vedertaget begrepp för relining. Av uppgiften att badrummet stamrenoverats kan inte slutsatsen dras att en badrumsrenovering skulle ha skett. Badrumsrenovering är inte nödvändigt för att genomföra en relining, vilket ofta är en anledning till att relining sker framför ett fullständigt stambyte.
- Om FRN mot förmodan skulle anse att han har ett ansvar ska skadan bestämmas med utgångspunkt i hur det hade påverkat NN:s agerande och lägenhetens marknadsvärde om han hade agerat såsom FRN anser att han borde ha agerat. NN:s faktiska kostnader med anledning av läckaget kan därför inte utgöra utgångspunkten för bedömningen av skadan. Att en eventuell skada inte kan överstiga skillnaden i marknadsvärde framgår av Hovrätten för Västra Sveriges dom av den 7 april 2017 i mål T 3504-16.

Grunden 2 bestrids sammanfattningsvis på följande grunder.

- Han har inte påstått att ett stambyte skulle ha skett. Uppgiften i objektsbeskrivningen om att stamrenovering skett är hämtad från föreningens årsredovisning. Föreningen har uppgett att stamrenoveringen omfattade renovering av stammar i samtliga badrum, ej enbart de badrum som renoverades. Om han hade ställt frågan till föreningen innan överlåtelsen hade han således fått besked om att stammarna i det aktuella badrummet hade renoverats.
- NN har inte visat något underlag till styrkande av att badrummets stammar inte har renoverats. Av OCAB:s rapport framgår inget annat än att det inträffat ett läckage från golvbrunn. NN har inte heller visat att den renovering som skett

med anledning av läckaget innefattat renovering eller byte av stammar i badrummet. Även om badrummets stammar inte hade renoverats genom föreningens försorg erinras om att detta inte var känt för honom.

- Även om badrummets stammar inte skulle ha renoverats har NN inte ens påstått att detta skulle ha medfört någon ekonomisk skada. Det som påstås ha medfört skada och som NN kräver ersättning för är det faktum att han anser att han har fått felaktig information om att badrummet var utfört genom föreningens försorg och/eller att han inte har fått information om att säljaren själv utfört badrumsrenoveringen. Även om kostnaderna för åtgärdande av skadan som ovan noterats är mindre relevanta noteras att det inte har framkommit att det i samband med vattenskadan skulle ha varit nödvändigt att byta eller renovera avloppsstammar, eller att kostnad härför skulle vara inkluderad i kravet. Oavsett saknas alltså orsakssamband mellan denna grund och påstådd skada. Kostnaden för byte av golvbrunn har täckts genom föreningens försäkring. Någon skada föreligger alltså över huvud taget inte.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

”Modernt helkaklat badrum i ljusa färger. Badrummet är utrustat med WC, dusch samt ett spegelskåp. Stamrenoverat badrum!”

I ett mejl den 28 november 2018 skrev NN följande till säljaren.

”Jag köpte er lägenhet på [gata].

Nu har det visat sig att det läcker vatten från badrummet ner till lokalen under så HSB har gjort en fuktutredning i förra veckan. Det visar sig då att felet är i mitt badrum efter den renovering som gjorts av er.

Nu frågar HSB efter handlingar, våtrumscertifikat m.m. som krävs för ombyggnaden.

Är det ni som ordnat med renoveringen så behöver Jag dessa handlingar snarast eftersom de behöver starta saneringsarbetet. Det går självklart bra att antingen maila tillbaka till mig eller posta.”

I ett mejl samma dag svarade säljaren följande.

“Hello I made it my self . I have’t got any certificates. And I said to [Mäklaren] i have not any certificate.

Thanks”

I ett mejl den 4 januari 2019 skrev NN följande till säljaren.

”Nu har vi fått offerten på återställning av skadan i badrummet.

HSB ansvarar och betalar för rivning, byte av golvbrunn och reparation fram till yt-skikt.

Kostnaden för återställning av övrigt såsom kakel kommer tyvärr Du som säljare och utförare få stå för.

Vi har fått en offert från samma företag som rivit badrummet åt föreningen för återställningen. Är denna ok för dig eller har du någon annan som har licens och är godkänd för att göra jobbet?

Om godtar bifogad offert så behöver vi adress mm till dig vart fakturan sedan ska skickas.

Badrummet är rivet och tillsvidare kan jag inte bo i lägenheten sedan tre veckor tillbaka. Nästa fuktmätning blir om tre veckor till och om det är torrt då så kan de börja återställa badrummet.”

Säljaren svarade i mejl samma dag följande.

“Hello I made it my self . I have’t got any certificates.

When I sold my house I said to [Mäklaren]. So how can I responsebal .

And can you send me your mobile number

Thanks”

I bostadsrättsföreningens årsredovisning för år 2018 angavs bland annat följande.

”Genomförda större projekt under de senaste åren: [...] Stamreovering (genom relining)”

I ett mejl den 23 september 2019 skrev bostadsrättsföreningens vicevärd följande till Mäklarens ombud.

”Ja, så är det. Boende som renoverar sitt badrum får ersättning av grodan och golbrunnen.

Innan vi startade relining då gick man igenom alla badrum och kollade om det inte fanns några fuktskador. Alla boende har fått protokollet. Många satte igång och renoverade sina badrum då. Man gick in i alla lägenheter och relinade köks och badrum stammen. En del stammar var i dåligt skikt, då bytte man dom.

Som sagt inte bara några utan alla badrum och stammar har relinas.

Den förvaltare som vi hade tillfälligt har slutat. Nu har vi [namn].”

I en skaderapport från företaget OCAB angavs bland annat följande.

”Skadeorsak: Läckage från golvbrunn i lgh NN.”

I OCAB:s rapport fanns även följande bild på golvbrunnen.



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.

Har det lämnats en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen?

Det är utrett att bostadsrättslägenheten marknadsfördes med uppgift om "stamreoverat badrum". Parterna är oense om huruvida badrummet var stamreoverat eller inte. De är alltså oense om huruvida det lämnades en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen.

Nämnden inleder med att analysera vad som enligt normalt språkbruk får anses ligga i begreppet "stamreoverat badrum". Därefter tar nämnden ställning till om badrummet var "stamreoverat" i nu angiven mening eller inte.

När man talar om "stamreovering" av ett enskilt badrum, utan att någon ytterligare information adderas, måste det enligt normalt språkbruk tolkas som att avloppsstammen är bytt eller i vart fall relinad samt att golvbrunnen är bytt.

Genom mejlet från föreningen den 23 september 2019, som refererats ovan under rubriken "Utredningen", får det anses visat att avloppsstammen var reoverad genom relining. I alla händelser har NN, som har bevisbördan, inte visat att avloppsstammen inte var relinad.

Beträffande golvbrunnen har Mäklaren gjort gällande att den var bytt. Det är NN som har bevisbördan för sitt påstående om motsatsen. I OCAB:s utredning anges inte om golvbrunnen var bytt eller inte. I utredningen anges visserligen att vattenläckaget orsakades av golvbrunnen, men det utgör inte tillräcklig bevisning för

påståendet att golvbrunnen inte var bytt. Även nya golvbrunnar kan läcka, på grund av fabrikations- eller montagefel. Inte heller bilden på brunnen i rapporten ger tillräckligt underlag för att slå fast att den inte var bytt.

Sammanfattningsvis: det får anses visat att badrummet var relinat och NN har inte lyckats visat att golvbrunnen inte var bytt. Därmed är det inte visat att uppgiften om "stamrenoverat badrum" var felaktig.

Lämnade Mäklaren felaktiga uppgifter i något annat avseende?

Mot Mäklarens förnekande har NN inte visat att Mäklaren lämnade felaktiga muntliga uppgifter om vem som hade utfört badrumsrenoveringen.

Övrigt

Eftersom nämnden kommit fram till att det inte är visat att det lämnades någon felaktig uppgift, behöver nämnden egentligen inte beröra frågan om Mäklaren agerade oaktsamt. Nämnden vill ändå tillägga följande.

På en konkret fråga från nämnden till Mäklaren om varifrån han fick uppgiften om stamrenoverat badrum, har han svarat att "uppgiften hämtades från årsredovisningen".

I årsredovisningen, som refererats ovan under rubriken "Utredningen", angavs att stamrenovering genom relining hade utförts under de senaste åren. Uppgiften syftade på de stammar som föreningen ansvarade för enligt 7 kap. 12 § 2 st. bostadsrättslagen, det vill säga sådana stammar som tjänade fler än en lägenhet, men inte nödvändigtvis på stammarna i de enskilda badrummen, de som medlemmarna normalt ansvarar för. Mäklaren hade således ingen anledning att tro att uppgiften om stamrenovering i årsredovisningen även syftade på medlemmarnas badrum. Han agerade därmed oaktsamt.

Som nämnts har nämnden ansett det utrett att även stammarna i de enskilda badrummen var relinate. Att Mäklaren vid tidpunkten för förmedlingen inte hade någon grund för att tro att så var fallet saknar därmed betydelse.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, och Per Isberg, fastighetsmäklare. 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.