

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen FN

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 84 500 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som i sig skäligt.

BAKGRUND

NN har köpt bostadsrätten till en nyproducerad lägenhet som förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN utfäste Mäklaren felaktigt att stegljud från grannar inte skulle höras.

GRUNDER

NN

När han bestämde sig för att köpa bostaden fanns det två lägenheter som han kunde tänka sig att köpa. Den ena lägenheten låg högst upp i huset. Den andra, den som han slutligen, köpte låg på våning 3 av 5.

Han tänkte först köpa den som låg högst upp i huset eftersom han då inte skulle få någon ovanför sig. Eftersom han är ljudkänslig har han problem med stegljud. Han informerade Mäklaren om detta. Mäklaren garanterade då att stegljud inte hörs i nyproducerade lägenheter.

Redan direkt efter att han flyttade in i lägenheten märkte han att detta inte stämde. Han hör i princip varenda steg som grannen ovanför tar. Han har anmält felet till fastighetsbolaget, som inte kommer att åtgärda problemet eftersom huset är byggt i ljudklass C och då kan stegljud förekomma. Detta var inget som han fick information om vid köpet utan den information han fick var att stegljud inte skulle förekomma. Han måste sova med öronproppar varje natt och han har hörlurar dagligen för att kunna stå ut med att leva i bostaden. Tyvärr har han kommit fram till att den enda utvägen är att sälja lägenheten och flytta. Han skulle aldrig ha köpt lägenheten om han visste att det fanns risk för stegljud. Han gör därför anspråk på ekonomisk kompensation för flytt enligt följande:

- Mäklararvode vid flytt: 70 000 kr
- Flyttfirma: 9 000 kr
- Städfirma: 3 400 kr
- Juridisk konsultation: 2 100 kr

Mäklaren har uppgett att hon anser att hans reklamation är för sent inkommen. Anledningen till att han inte reklamerat tidigare är att han har drivit ärendet mot fastighetsbolaget och att deras utredning tagit så lång tid. Ljudteknikern hade semester under lång tid och därför blev ärendet försenat. Han gjorde dock felanmälan till fastighetsbolaget två veckor efter att han flyttade in. Han hade heller ingen kännedom om att det gick att reklamera försäljningen, det fick han reda på när han kontaktade en jurist när fastighetsbolaget meddelat att de inte skulle göra någon åtgärd.

Mäklaren anser att hans kostnader är preliminära och ännu inte uppkomna eftersom han inte har flyttat. Han har dock fått en hyreslägenhet som han kommer att flytta till i maj 2020, så den ekonomiska skadan kommer att uppstå.

Enligt Mäklaren sa hon att stegljud inte förekommer för att hon jämförde med hans dåvarande boende som var i ett 30-talshus. Detta anser han vara helt irrelevant. Han sa till Mäklaren att hans bostad låg i ett lyhört 30-talshus och att han stördes av stegljud. Därför ville han inte uppleva det igen. De problem som han upplever med stegljud i den nya bostaden är faktiskt värre än i 30-talshuset.

Att Mäklaren nu i efterhand säger att hon menade att hon jämförde med hans dåvarande boende förändrar inte det faktum att Mäklaren skriftligen garanterade att stegljud inte förekommer i nyproduktion.

Mäklaren

Hon bestrider att hon agerat på ett sätt som innebär att hon ådragit sig ett skadeståndsansvar. Vidare bestrids att det föreligger en skada, varför något belopp inte heller kan vitsordas. Reklamation har också skett för sent.

Oaktsamhet

Hon kände till att NN bodde i ett 30-talshus. Eftersom hon hade haft flera förmedlingar och värderingar av hus i föreningarna runt omkring NN:s bostad, kände hon till att de husen var mycket lyhörda.

NN informerade henne om att han var "ganska ljudkänslig och tycker det är jobbigt med stegljud". Av den informationen uppfattade hon inte den verkliga omfattningen av hans ljudkänslighet, vilket hon beklagar. Hon utgick i sin information från en normalt ljudkänslig person och en jämförelse mellan NN:s tidigare boende och den bostad som han köpte. Hennes uppfattning är att informationen är korrekt och i och med att nya bostäder byggs enligt de krav som ställs i Boverkets byggregler så kommer ljudmiljön i bostäderna vara så pass bra att en ljudkänslig person inte ska behöva oroa sig för att bli störd av stegljud. Hon har själv vistats i flera nybyggda [namn på fastighetsbolaget] -bostäder och aldrig uppfattat stegljud eller hört från någon annan att de störts av stegljud. Den mätning som vidtagits visar att den bostad som NN köpte med god marginal uppfyller den ljudklass som finns för nybyggda bostäder. Mot denna bakgrund förnekar hon att hon agerade oaktsamt i samband med det mejl som hon skickade till NN (mejlet refereras nedan under rubriken "Utredningen", nämndens anmärkning).

Skada

Den skada som NN angett är beräknad till 84 500 kronor och ska täcka mäklarovode, flyttfirma, städfirma och juridisk konsultation. Då någon försäljning inte skett så har dessa kostnader inte uppkommit och kan således inte ses som en ekonomisk skada som köparen lidit. Om en försäljning skulle ske så är det hennes uppfattning att bostaden snarast har ökat i värde, vilket helt eller delvis bör täcka de utgifter som NN eventuellt skulle kunna få. Bostaden uppfyller med marginal de ljudkrav som finns för en nyproducerad lägenhet så något objektivet fel på bostaden som kan ha inverkan på bostadens värde vid en omförsäljning föreligger inte.

Reklamation

Reklamationen har framförts cirka nio månader efter att lägenheten tillträdde. Så som framgått märkte NN redan i samband med tillträdet att han störs av stegljud. Omständigheterna som han grundar sin reklamation på har således varit kända för honom i cirka nio månader innan han reklamerade mot henne.

Reklamationen får anses ha gjorts för sent, vilket innebär att något skadestånd inte kan komma ifråga.

NN har genmält:

Att Mäklaren jämför med 30-talshus, som han bodde i tidigare, är inte relevant och en uppenbar efterhandskonstruktion. Vid den tidpunkten hade hon inte kännedom om hans boendesituation. Det var något som hon fick reda på vid samtal efter den tidpunkten.

Oavsett vilka bostäder man jämför med påverkar det inte att Mäklaren garanterade att stegljud inte förekommer i nyproduktion.

Fastighetsbolaget bygger sina bostäder i ljudklass C, vilket är den sämsta ljudklassen som nya bostäder får byggas i. Detta borde Mäklaren känna till då hon var ansvarig mäklare för projektet.

När ljudkonsulten gjorde ljudmätningen så han redan innan han gjorde mätningen att stegljud hörs i ljudklass C. Därför blev konsulten mycket förvånad av att han, , hade fått informationen att stegljud inte skulle höras.

Mäklaren hänvisar till prisökningar på marknaden och anser att hans försäljning kommer att generera vinst som kommer att täcka hans omkostnader. Han har flyttat flera gånger de senaste åren och hade inga tankar på att flytta så pass snart. Istället

kommer han att förlora mer pengar än vad han har ställt som krav. När han köpte lägenheten blev han erbjuden 30 avgiftsfria månader av fastighetsbolaget. Så det är verkligen inte någon bra tid för honom att sälja eftersom han har 18 månaders fria avgifter kvar om han flyttar i maj 2020. Vilket innebär en ytterligare förlust på 60 000 kr (18 X 3 330), detta eftersom de avgiftsfria månaderna endast gäller första köparen och "brinner inne" vid en försäljning. Han måste även betala ränteersättningsavgift till banken på cirka 13 000 kr för att lösa sina lån i förtid. Han band bolånet på tre år eftersom han verkligen trodde att han skulle bo kvar länge, vilket baserades på uppgiften att stegljud inte skulle förekomma. Den uppgiften var avgörande för beslutet om att köpa lägenheten och binda räntan.

Som han tidigare angett berodde hans sena reklamation på att fastighetsbolaget tagit så pass lång tid att utreda ärendet. Han hade heller ingen kännedom om att de var möjligt att reklamera försäljningen, det var först när han kontaktade en jurist som han fick information om det. Det naturliga var att anmäla felet till fastighetsbolaget.

Mäklaren har genmält:

Före köpet kände hon till att NN bodde i ett 30-talshus, detta eftersom NN hade gjort en intresseanmälan och lämnat sin adress. Stegljud som överskrider riktlinjerna för ljudnivåer i bostäder förekommer inte.

Den skada som NN i tidigare inlägga anmält att han vill bli ersatt för var beräknad till 84 500 kr och skulle täcka mäklararvode, flyttfirma, städfirma och juridisk konsultation. Det bestrids fortsatt att det utgör en ersättningsgill ekonomisk skada eftersom NN inte kunnat styrka att han haft eller med säkerhet kommer ha dessa kostnader och att de i så fall skulle uppgå till de belopp som angetts.

I NN:s inlägga anges nya kostnader som denne vill bli ersatt för, dels 60 000 kr som ska motsvara de 18 avgiftsfria månader som han går miste om han flyttar i maj 2020 samt cirka 13 000 kr i ränteskillnadsersättning. De avgiftsfria månaderna är inte en ekonomisk skada som NN lidit eftersom det är pengar som han aldrig själv skulle erhålla. Det är en förmån som han genom att sälja väljer att avstå ifrån. Ränteersättningsavgiften är likt de tidigare kostnader som redovisats i den första reklamationen en kostnad som eventuellt skulle kunna uppkomma om en försäljning skulle bli av.

Bostaden uppfyller med marginal de ljudkrav som finns för nyproducerade bostäder. Något objektivt fel på bostaden som kan ha inverkan på bostadens värde föreligger således inte. Detta stärks av att bostaden nu lagts ut till försäljning med

ett utgångspris på 2 445 000 kronor, vilket är 145 000 kronor mer än vad NN betalade för bostaden. Någon ekonomisk skada bedöms inte vara visad.

Avslutningsvis vidhålls att reklamationen har gjorts för sent. Att NN först vänt sig till fastighetsbolaget påverkar inte det förhållandet. En reklamation avseende mäklarens förmedlingsuppdrag ska framställas till mäklaren inom skälig tid från det att den omständighet som ligger till grund för reklamationen blivit känd för köparen. Det är ostridigt att det som NN grundar sin reklamation på har varit känt för honom i cirka nio månader innan hon nåtts av en reklamation.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av en mejlkorrespondens mellan Mäklaren och NN från tiden före köpet och med följande innehåll.

NN:

”Hej igen. Ursäkta att jag velar, men har lite svårt att bestämma mig. Reservationen kan ligga kvar på den ursprungliga 5-1404.

Anledning är att jag är ganska ljudkänslig och tycker det är jobbigt med stegljud, så då blir det nog bäst att inte ha någon ovanför.”

Mäklaren:

”Hej!

Ok absolut! Men stegljud behöver du inte vara orolig för i nybyggda hus, betongstommarna gör att det inte förekommer. Inte heller ljud utifrån störs man av när fönsterna är stängda. Det som kan höras i de här nya husen från grannar är ljud från vattenledningarna.”

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.

Oaktsamhet

Det är utrett att Mäklaren före köpet uppgav att stegljud "inte förekommer" i nybyggda hus. Uppgiften lämnades utan reservationer. Det förefaller vidare ostridigt att NN hör stegljud i lägenheten. Uppgiften var alltså felaktig.

Att Mäklaren visste eller trodde sig veta att huset var byggt enligt nybyggnadskraven för buller, innebär inte att hon hade fog för att tro att stegljud inte alls skulle förekomma.

Mäklaren har vidare invänt att hon inte insåg omfattningen av NN:s ljudkänslighet och att hon utgick från en normalt ljudkänslig person när hon skrev i mejlet att stegljud "inte förekommer". Någon grund för det hade hon emellertid inte. Tvärtom: i mejlet till Mäklaren framhöll ju NN att han var känslig för ljud. Mäklaren agerade därmed oaktsamt när hon lämnade den felaktiga uppgiften.

Reklamation

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § fastighetsmäklarlagen reklamera inom skälig frän det att han eller hon insett eller bort inse "de omständigheter som ligger till grund för kravet". Med det sistnämnda menas dels mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har orsakat en ekonomisk skada.

Reklamationsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse. I Svea hovrätts mål T 2049-14, som avsåg en mäklartjänst, hade köparen reklamerat efter åtta månader vilket ansågs vara för sent. I RH 2006:77, som avsåg en besiktningstjänst, hade reklamation gjorts efter sex månader vilket även det ansågs vara för sent.

I detta fall förefaller det ostridigt att NN upptäckte felet i mäklartjänsten strax efter tillträdet och att han reklamerade först cirka nio månader senare. Det är inte inom skälig tid. Att NN först vände sig mot fastighetsbolaget, och att han enligt vad han

uppgett inte kände till att han kunde kräva ersättning av Mäklaren, utgör ingen ursäkt i rättslig mening. 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.