

Anmälare

NN och YY

Ombud:

Advokaten PO

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen FN

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 30 000 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 341 336 kr.

Mäklaren har medgett att betala 30 000 kr, men bestridit yrkandet i övrigt och inte vitsordat något av de yrkade delbeloppen. Han har, som nämnden uppfattat det, i första hand gjort gällande att det inte föreligger någon skada som orsakats av honom utöver de medgivna 30 000 kr och i andra hand att en eventuell skada som orsakats av honom och som överstiger 30 000 kr ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Den 8 mars 2019 köpte NN och YY fastigheten XX för 2 200 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Vid försäljningen fanns en vattenskada i byggnadens tvättstuga/teknikrum. Vid NN och YY:s besiktning, som skedde efter köpet med stöd av en s.k. öppen besiktningssklausul, noterades i besiktningssprotokollet att tvättstugan/teknikrummet inte hade besiktigats på grund av vattenskadan.

I samband med köpet kom NN och YY och säljarna överens om att säljarna skulle åtgärda teknikrummet. Den överenskommelsen dokumenterades inte skriftligen. Säljarna och NN och YY är oense om vilka åtgärder som skulle vidtas med det aktuella rummet.

GRUNDER

NN och YY

Vid visningen av objektet framkom att en vattenskada inträffat i byggnadens tvättstuga/teknikrum. Denna del av byggnaden låg i en utbyggnad från den ursprungliga byggnaden, som enligt uppgift var utförd år 1994. Vid visningen lämnade Mäklaren det lugnande beskedet att skadan var föremål för skadereglering med säljarnas försäkringsbolag och att allt skulle bli fint när det blev klart. Någon närmare information om vilka arbeten som skulle utföras eller vilken standard som skulle uppnås lämnades inte.

Inte heller kontrollerade Mäklaren säljarens uppgift att skadan var föremål för skadereglering med försäkringsbolaget.

Av köpekontraktet § 17 framgår att köparen hade rätt att genom sakkunnig person låta besiktiga fastigheten och om köparna var missnöjda efter genomförd besiktning begära att köpet skulle återgå, senast den 22 mars 2019.

Enligt uppgift från säljaren var vattenskadan således föremål för skadereglering vid tidpunkten för underskrift av köpekontraktet. Vid den överlåtelsebesiktning som genomfördes den 14 mars 2019 på uppdrag av dem, konstaterade besiktningsmannen att utbyggnaden inte var besiktningsbar på grund av pågående fukt/vattenskada. Under rubriken "Säljarens muntliga upplysningar" framgick följande av besiktningssprotokollet:

”Teknikrum/tvättstuga: Utrymmet har pågående fukt/vattenskada, ärendet hantearas av försäkringsbolag (ej besiktigat).”

I samband med att de tillträdde fastigheten den 28 juni 2019 framkom att vatten hade runnit ut på golvet i teknikrummet och letat sig ut till angränsande rum. Kontakt togs då med säljaren och Mäklaren för reklamation. En entreprenör kontaktades för hjälp med att tömma trekammarbrunnen och på så vis stoppa skadans omfattning.

I samband med tillträdet konstaterades att tvättstugan/teknikrummet hade stora byggnadstekniska brister. Det allvarligaste felet är att golvet i teknikrummet har bakfall som gör att vattnet inte rinner ner i golvbrunnen utan mot väggarna. Dessutom finns en cementklack med genomföringar i form av tre vattenledningar som inte är godtagbart enligt dagens krav. Vidare visade det sig att den maskinella utrustning som finns i rummet är felaktigt utförd; rören är feldragna och det saknas maskinell utrustning i vattenreningssystemet. Dessutom är maskinell utrustning och anslutningskranar i så dåligt skick att de kan orsaka en ny vattenskada. Den besiktning som genomfördes efter tillträdet visade att rörinstallationen var utförd på ett förenklat sätt med flexislang och med en blandning av olika rörkonstruktioner och besiktningsmannen liknade slutprodukten med ett "ormbo" med svårighet att följa vattnets reningssteg. Den brunn som fanns i rummet var dessutom underdimensionerad för att hantera de många slangar som fanns i anläggningen.

Med anledning av de konstaterade bristerna skickade de en skriftlig reklamation den 9 juli 2019, både till säljaren och till Mäklaren.

Med anledning av de allvarliga brister som konstaterats anlidade de en jurist för hjälp med krav mot säljarna. Skriftväxling har skett i flera omgångar med säljarnas ombud. Av skriftväxlingen framgår att säljarna tillbakavisar att det föreligger något fel och åberopar att fastigheten enligt köpekontraktets lydelse försålts i befintligt skick vid tidpunkten för köpekontraktets undertecknande. Säljarna har gjort gällande att de, NN och YY, avstod från att besiktiga den aktuella delen av byggnaden.

Säljarna har hävdade att avtalet om återställande av vattenskadan inte innefattar ett återställande enligt en fackmässig norm till dagens standard utan endast till det skick som teknikrummet befann sig vid tidpunkten för köpekontraktets undertecknande, dvs. i felaktigt skick. Eftersom det inte finns någon dokumentation om avtalets innehåll, har de svårigheter att motbevisa detta påstående.

Med anledning av att Mäklaren inte återkopplade efter deras reklamation den 9 juli 2019 framställde deras jurist en ny reklamation till Mäklaren den 13 december 2019, med precisering av den tidigare reklamationen och med åberopande av den försummelse som Mäklaren gjort sig skyldig till.

Den skadestandsgrundande försummelsen

Med stöd av vad som ovan redovisats har Mäklaren gjort sig skyldig till nedanstående skadestandsgrundande försummelse.

Mäklaren medverkade till att parterna träffade en överenskommelse om fastighetens skick i ett visst avseende, men som inte dokumenterades skriftligen. Detta har medfört att det råder oklarhet om vad parternas överenskommelse innefattade. Det är oklart till vilken standard som säljarna åtog sig att iordningsställa tvättstugan/teknikrummet efter vattenskadans. Detta medför att de har begränsade möjligheter att föra talan mot säljaren om fel i fastigheten. Uppgiften att skadan var föremål för reglering av säljarnas försäkringsbolag borde ha kontrollerats av Mäklaren.

Mäklaren medverkade till att de köpte fastigheten utan att de gavs möjlighet att besiktiga en viktig del av byggnaden innan de skrev under köpekontraktet. Av paragraf 4 i köpekontraktet framgår att fastigheten överläts i det skick den befann sig i på kontraktssdagen, om inte annat överenskommit. Det var inte möjligt för dem att besiktiga det aktuella rummet innan de undertecknade köpekontraktet. Alla ytskikt på väggar och golv skulle rivas ur och all maskinell utrustning demonteras och därefter återställas. Mäklaren borde ha medverkat till en skrivning som gav dem möjlighet att besiktiga det aktuella rummet efter slutförd renovering för att möjliggöra för dem att göra gällande prisavdrag på grund av fel, alternativt kräva köpets återgång.

Vid tillträdet av fastigheten var arbetet med att åtgärda rummet efter vattenskadans inte slutfört. Ingen information om detta hade lämnats av Mäklaren i förväg till dem. När tillträde skulle ske och köpebrevet undertecknas fick de information av säljaren om att renoveringen inte var klar och att man jobbade med att slutföra arbetet. Först cirka en vecka efter tillträdet var arbetet klart.

Mäklaren borde ha säkerställt säljarens uppgift om att skadan var föremål för skadereglering med försäkringsbolaget. De har i efterhand genom egna kontakter med säljarna och Mäklaren försökt få information om detta. Mäklaren lovade att inhämta upplysningar av säljarna och att återkomma med besked. Ett flertal kontakter har skett med Mäklaren med detta syfte, men han hörde aldrig av sig.

Enligt deras uppfattning att det inte är troligt att försäkringsbolaget hade accepterat att reglera skadan eftersom den berodde på allvarliga byggnadstekniska brister. De kände sig trygga med att ett försäkringsbolag var inkopplat i ärendet och räknade med ett fackmässigt utförande och hade förväntat sig att ett våtrumsintyg skulle överlämnas på tillträdesdagen. De har varit i kontakt med säljarnas försäkringsbolag, Försäkringsbolag 1, för att teckna en försäkring och har då fått besked om att de inte kommer att få någon försäkringsersättning vid en skada eftersom det finns allvarliga byggnadstekniska brister i denna del av byggnaden. Detta bekräftar uppfattningen att någon försäkringsersättning inte hade utgått till säljarna. Även deras försäkringsbolag, Försäkringsbolag 2, har meddelat dem att man inte kommer att utbetala någon ersättning vid en skada i framtiden.

Skada

De kräver skadestånd enligt nedanstående sammanställning som avser åtgärdande av tvättstugan/teknikrummet enligt en fackmannamässig norm. De har drabbats av en ekonomisk skada genom att de inte skulle ha förvärvat fastigheten om de haft kännedom om de byggnadstekniska bristerna, alternativt skulle de ha krävt prisavdrag enligt 4 kap. 19 § jordabalken motsvarande kostnaden för åtgärdande av felet.

Sammanställning av kostnader:

- Offert [namn] 133 965 kr
 - Offert [namn] 126 097 kr
 - Besiktningskostnad [namn] 6 385 kr
 - Provtagningskostnad [namn] 795 kr
 - Faktura [namn] 695 kr
 - Faktura [namn] 3 245 kr
 - Faktura [namn] 6 859 kr
 - Faktura [namn] 33 295 kr
 - Ombudskostnader 30 000 kr
- Summa: 341 336 kr

Mäklaren

Han medger att han agerade på ett sätt som innebär att han ådragit sig skadeståndsansvar. Han medger att betala 30 000 kr för NN och YY:s ombudskostnader och vitsordar det beloppet som skada. Om nämnden skulle finna att skadan överstiger 30 000 kr, ska skadeståndet jämkas på grund av medvållande från NN och YY.

Grunder

Vid visningen var teknikrummet fukt/vattenskadat. Han fick information från säljaren att skadan var under utredning av säljarens försäkringsbolag. Den informationen vidarebefordrade han till NN och YY.

Vid kontraktsskrivningen diskuterades skicket. Enligt hans uppfattning var parterna ense om att skadan skulle utredas och arbeten utföras av säljarens försäkringsbolag. De arbeten som skulle utföras var att fuktskadan skulle torkas ur, ny våtrumsmatta skulle läggas och samma maskinpark skulle kopplas in igen.

I köpekontraktets § 17 fanns en öppen besiktningssklausul som gav NN och YY rätt att besiktiga fastigheten och begära köpets återgång om de inte ville stå fast vid köpet. Vid besiktningen angav besiktningsmannen att han inte hade besiktigt teknikrummet, detta eftersom det fortfarande fanns en pågående fukt/vattenskada. Någon återgång begärdes inte.

När NN och YY tillträdde fastigheten uppmärksammade de att fukt/vattenskadan i teknikrummet fortsatt var pågående och de behövde ta hjälp av en entreprenör för att tömma trekammarbrunnen och stoppa skadans omfattning. Efter tillträdet uppmärksammade NN och YY flera brister i teknikrummet och av reklamationen framgick att det pågick en tvist mellan köpare och säljare avseende teknikrummets skick.

Han fick information från säljaren att den pågående fukt/vattenskadan var under utredning och att säljaren genom sitt försäkringsbolag skulle åtgärda skadan innan tillträdet. En mäklare har i regel inte en skyldighet att kontrollera att uppgifter från en säljare är korrekta och han hade inte haft någon anledning att tro att informationen inte skulle stämma. Uppgiften som han lämnade till NN och YY, att skadan i teknikrummet var under utredning av försäkringsbolaget, kom ifrån säljaren. Detta bekräftas av de inlagor som gjorts av säljaren i målet mellan säljaren och NN och YY. Han kan inte anses ha varit oaktsam i den delen. Han medger

dock att han brast vad gäller att dokumentera överenskommelsen om teknikrummets skick.

Ombudskostnaderna om hittills 30 000 kr vitsordas som skada eftersom den kostnaden rimligtvis kunnat undvikas om han hade uppmärksammat parterna på att de borde träffa en överenskommelse om teknikrummets skick. Om NN och YY väljer att driva ytterligare process och ådra sig ytterligare ombudskostnader så vitsordas inget ytterligare belopp för ombudskostnader eftersom NN och YY har en skyldighet att begränsa sin ekonomiska skada.

Hade han agerat på ett aktsamt sätt, skulle han ha verkat för att parterna skulle dokumenterat en överenskommelse om skicket på teknikrummet och fördelningen av kostnaderna för detta. Säljarna anser att de endast var skyldiga att åtgärda den akuta skadan, medan NN och YY anser att hela teknikrummet ska renoveras fackmannamässigt. I den mån säljarna, eller det företag som säljarens försäkringsbolag anlitat, har brustit i att åtgärda skadan så är det inget som kunnat motverkats av om han hade dokumenterat överenskommelsen.

Har säljarna inte åtgärdat skadan genom att torka ur och återställa, har säljarna fått motsvarande belopp för mycket i betalning eftersom skicket avviker från den information denne lämnat. Den skadan borde i sådant fall täckas av ett prisavdrag. Har säljarna återställt teknikrummet, har den information NN och YY fått varit korrekt. Inga kostnader utöver ombudskostnaderna om 30 000 kr till dagens datum kan således vitsordas. För övriga belopp saknas fullständigt underlag, delar av offerten från ett företag saknas.

En mäklare ska verka för att överenskommelser ska dokumenteras i frågor som kan vara avgörande för affären, men parterna har fortfarande att verka för sina ekonomiska intressen. Trots att teknikrummet var under utredning av säljarens försäkringsbolag för fukt/vattenskada, hade NN och YY en skyldighet att i vart fall undersöka de delar av teknikrummet som varit undersökningsbara. En öppen besiktningsklausul är väldigt "köparvänlig" och NN och YY valde att stå fast vid köpet, trots att de inte kunde undersöka teknikrummet. NN och YY hade kunnat be säljarna om en förlängning av tidsfristen, förhandlat avseende priset eller begärt att köpet skulle gå åter eftersom de inte kunde undersöka den en del av byggnaden.

Av NN och YY anmälan framgår att de var av uppfattningen att vilka arbeten som skulle utföras och vilket skick det skulle bli på teknikrummet inte hade diskuterats utan att informationen att skadan var under utredning av säljarens försäkringsbolag var tillräckligt för dem. Att NN och YY därigenom gick miste om ett helt nyre-

noverat teknikrum kan inte rimligtvis motsvara det skick parterna enades om och som NN och YY således ska bli ersatt för. Han eller säljarna har inte lämnat någon information om att teknikrummet skulle uppnå viss standard eller vilka arbeten som skulle utföras, mer än att teknikrummet skulle återställas i samma skick som innan fukt/vattenskadans. Om NN och YY hade velat försättas i en bättre situation än att rummet återställdes till samma skick som innan skadan, borde de ha påtalat det för honom och säljarna för att begränsa eventuell ekonomisk skada. Om nämnden bedömer att han är skyldig att betala skadestånd utöver de 30 000 kronor som medgetts, bör beloppet jämkas då NN och YY varit medvållande till sin skada i den delen.

NN och YY har genmält:

Det är riktigt att parterna är ense om att säljaren lämnade information till dem att vattenskadans skulle åtgärdas genom säljarnas försäkringsbolag. De satte tilltro till denna uppgift och uppgiften har aldrig tagits tillbaka. De är av uppfattningen att detta innebär ett åtgärdande enligt de branschregler som gäller för 2019 och hade också förväntat sig ett våtrumintyg efter arbetets utförande.

De har aldrig accepterat ett åtgärdande av teknikrummet i befintligt felaktigt skick med ett kraftigt bakfall på golvet och med felaktig och ofullständig maskinell utrustning.

Beträffande frågan om fuktskadan är åtgärdad så saknar de kännedom om detta. De har inte varit delaktiga i denna process och kan inte uttala sig om detta. En ny våtrumstapet och golvmatta är dock utförd av säljarna och förhoppningsvis finns det inte någon fukt kvar under ytskikten.

Även beträffande vem som åtgärdat skadan så saknar de kännedom om detta. De har frågat säljarna om detta vid ett flertal tillfällen och begärt underlag, men har inte fått något svar. Även säljarnas ombud har tillskrivits men har inte kunnat lämna något klagande. Även Mäklaren har riktat förfrågan till säljarna. Inga fakturaunderlag har presenterats som visar att försäkringsbolaget betalat för skadan.

Eftersom försäkringsbolag inte försäkrar skador som beror på byggfusk är det inte troligt att försäkringsbolaget accepterat att reglera skadan.

Mäklaren gör gällande att de brustit i sin undersökningsplikt genom att inte undersöka köpeobjektet. I denna del skall framhållas att det inte var möjligt att besiktiga teknikrummet innan underskriften av köpekontraktet. Inte ens vid tillträ-

det var arbetet med att åtgärda fuktskadan klar. När köpekontraktet skrevs under hade de fått information om att alla ytskikt avseende golv och väggar samt all maskinell utrustning skulle rivs ut och det var därför inte meningsfullt för dem att undersöka dessa delar. Hur skulle de kunna besiktiga ett framtida utförande av teknikrummet?

Den besiktningsklausul som Mäklaren tillhandahöll borde ha anpassats till detta förhållande och modifierats utifrån förhållande för den aktuella fastigheten. Mäklaren var väl medveten om en del av byggnaden var under renovering och inte var besiktningsbar. En klausul borde ha tagits in av innebörd att de gavs möjlighet att undersöka teknikrummet efter utfört arbete och inom viss angiven tid begära prisavdrag eller frånträda köpet om man inte var nöjd med utförandet. Denna möjlighet har de fråntagits och detta utnyttjar nu säljarna till sin fördel.

Av Mäklarens inlaga framgår att han medger att han varit oaktsam genom att han brustit i att dokumentera överenskommelsen mellan parterna om teknikrummets utförande och han medger betalningsansvar, men endast med 30 000 kr för ombudskostnaderna. Som grund för detta åberopas — såvitt kan förstås — att de varit medvållande till skadan.

Mäklaren gör gällande att de borde ha "verkat för sina ekonomiska intressen" genom att begära förlängning av besiktningsklausulen, förhandla om priset eller begära att köpet skall återgå eftersom det inte gick att undersöka en del av byggnaden. Det bestrids att det föreligger någon grund för att jämka skadeståndet på denna grund. De är av uppfattningen att det är mäklaren med sin erfarenhet och yrkeskunnande som ska vägleda parterna och medverka till att tvister av det här slaget inte uppstår.

De har yrkat skadestånd för åtgärdande av teknikrummet avseende annat än åtgärdandet av själva fuktskadan. Det föreligger kausalsamband mellan Mäklarens oaktsamhet och denna skada. Grunden för detta är att de inte givits möjlighet att undersöka teknikrummet genom den utformning av köpehandlingarna som blev fallet. Om de vetat om det slutliga utförandet hade de inte förvärvat fastigheten utan ett prisavdrag som motsvarar kostnaden för åtgärdande av bristerna.

Hade de fått möjlighet att undersöka teknikrummet när arbetet var klart hade de gjort en närmare undersökning av maskinparken. Det utförande som nu blev fallet innefattar ett utförande med stora brister på maskinparken med avsaknad av väsentliga delar, felaktiga rostskadade rörkopplingar, dåliga underdimensionerade slangar, underdimensionerad golvbrunn, rörgenomföringar i golv m.m.

De gör gällande att de skall försättas i samma ekonomiska situation som om Mäklaren hade fullgjort sitt arbete på ett korrekt sätt och att det föreligger kausalitet med skadan.

Mäklaren har genmält:

Den del som han medger att han brustit i är att han borde uppmärksammat parterna på att de borde dokumentera överenskommelsen avseende skicket på teknikrummet. Till följd av det vitsordas en skada samt beloppet om 30 000 kr som NN och YY angett att de haft för att anlita ett ombud. I övrigt bestrids att det finns en skada och att det skulle föreligga kausalitet mellan den eventuella skadan och mäklarens agerande. Det som parterna var överens om var att säljaren skulle åtgärda fuktskadan i teknikrummet med hjälp av sitt försäkringsbolag. Det framgår av NN och YY:s senaste inlägga och av brevet från säljarens ombud till NN och YY:s ombud den 16 januari 2020 att de delar uppfattningen om att överenskommelsen avsåg att fuktskadan i teknikrummet ska åtgärdas genom säljarens försäkringsbolag. Tvisten mellan parterna avser att NN och YY anser att säljaren inte har åtgärdat skadan i enlighet med deras överenskommelse. Har säljaren åtgärdat skadan genom sitt försäkringsbolag har NN och YY inte lidit någon skada. Har säljaren inte åtgärdat skadan genom sitt försäkringsbolag så har säljaren fått för mycket betalt i förhållande till vad säljaren utlovat om objektet. Därmed bestrids att någon fastställbar skada över de 30 000 kronor som vitsordats föreligger. Om en ytterligare skada skulle föreligga bestrids att han ska ersätta NN och YY för denna.

Om nämnden skulle finna att ersättningen överstiger de 30 000 kr som medgetts så bör den skadan jämkas då köparen varit medvållande till skadan genom att inte besiktiga utrymmet, inte begära återgång eller på annat sätt förhandla med hjälp av den öppna besiktningsskousulen samt genom att genomföra affären utan att framföra att det önskade mer än ett åtgärdande och återställande av teknikrummet.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, besiktningsskousulen, skriftväxling mellan NN och YY:s ombud och säljarens ombud samt offerter.

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.

Överenskommelsen om teknikrummet

Det är ostridigt att NN och YY och säljaren träffade en överenskommelse om att teknikrummet skulle åtgärdas. Det är också ostridigt att Mäklaren agerade oaktsamt genom att inte dokumentera innehållet i den överenskommelsen. Enligt säljarens uppfattning skulle endast själva vattenskadnan åtgärdas, men enligt NN och YY skulle även olika byggnadstekniska fel i teknikrummet åtgärdas, bland annat ett felaktigt golvfall.

Om en mäklare underlåter att dokumentera en överenskommelse kan det leda till en skada. Ett exempel är om köparen utgår från att överenskommelsen har ett visst innehåll och inrättar sitt agerande efter det. Om säljaren sedan förnekar det innehållet, och köparen inte kan leda sin uppfattning i bevis, kan det uppstå en skada. I detta fall har emellertid NN och YY uppgett att "någon närmare information om vilka arbeten som skulle utföras eller vilken standard som skulle uppnås lämnades inte [av Mäklaren]". Nämnden kan därför inte se att NN och YY kunde ha några särskilda förväntningar på vad som skulle åtgärdas, och därmed heller inga förväntningar som kunde påverka deras agerande efter besiktningen och det pris som de var villiga att betala för fastigheten. Annorlunda uttryckt har NN och YY inte visat att det finns något orsakssamband mellan oaktsamheten och skadan, i varje fall inte i den del som avser de byggnadstekniska bristerna i teknikrummet.

Kontroll med försäkringsbolaget

Nämnden kan inte se att Mäklaren agerade oaktsamt när han utan kontroll godtog säljarens besked – som även tycks ha lämnats till besiktningsmannen – att skadan var under reglering av säljarens försäkringsbolag. Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen, prop. 1983/84 s. 37 f., framgår att en mäklare i regel kan vidarebefordra uppgifter från säljaren till köparen utan att själv kontrollera dem.

Nämnden tillägger att det påstådda orsakssambandet i denna del framstår som oklart. Att en skada är under reglering innebär inte nödvändigtvis att det föreligger ett försäkringsfall. Och även om det föreligger ett försäkringsfall, kan man inte dra slutsatsen att även byggnadstekniska fel ska åtgärdas av försäkringsbolaget. NN och YY har själva uppgett att ”det inte är troligt att försäkringsbolaget hade accepterat att reglera skadan eftersom den berodde på allvarliga byggnadstekniska brister”.

Klausul om vidare undersökning

NN och YY har å ena sidan anfört att Mäklaren borde ha verkat för en avtalsklausul som gav dem möjlighet att undersöka teknikrummet efter åtgärdandet och som gav dem möjlighet att framställa krav på prisavdrag mot säljaren. Å andra sidan har de uppgett att det inte var möjligt att undersöka teknikrummet vid tidpunkten för köpet. Det sistnämnda torde innebära att det är fråga om s.k. dolda (d.v.s. icke upptäckbara) fel som säljaren ansvarar för (om det nu alls är fråga om fel i rättslig mening). Vid sådant förhållande är det svårt att se hur en sådan avtalsklausul som NN och YY efterlyst skulle ha försatt dem i ett bättre läge i förhållande till säljaren än vad som blev fallet. Inte heller på denna grund kan deras krav bifallas. Att Mäklaren förefaller vara av uppfattningen att det var möjligt att undersöka teknikrummet medför ingen annan bedömning.

Alternativt har NN och YY gjort gällande att Mäklaren borde ha verkat för en klausul som gav dem rätt att undersöka åtgärdandet efter köpet och frånträda köpet om de inte var nöjda. En sådan klausul hade emellertid inneburit att köpet hade hållits svävande kanske ända fram till tillträdesdagen eller ännu längre (åtgärdandet var ju inte klart på tillträdesdagen) och enligt Fastighetsmäklarinspektionens praxis bör en mäklare inte medverka till att ett köp hålls svävande så länge. Nämnden delar den uppfattningen. Mäklaren agerade alltså inte oaktsamt när han inte verkade för en sådan klausul. Nämnden tillägger att det knappast heller är sannolikt att säljaren skulle ha accepterat en sådan klausul.

Övrigt

Mäklaren har medgett att betala 30 000 kr för ombudskostnader. Han ska därför rekommenderas att betala det beloppet.

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, 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.