

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen LÅ

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 191 345 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

NN har köpt bostadsrätten till en lägenhet som förmedlades av Mäklaren. Efter köpet har NN gjort gällande att lägenheten var felaktig i flera olika avseenden. Hon gjort också gällande att Mäklaren ansvarar för dessa fel.

GRUNDER

NN

NN har i huvudsak anfört följande.

Efter köpet upptäckte hon följande fel i lägenheten.

- Icke fackmannamässigt utförda elinstallationer i alla rum, inklusive badrum.
- Bruten våtrumsspärr i badrum på flera ställen, dolt bakom handfat och spegel.
- Otäta packningar och sönderrostad golvbrunn i badrummet.
- Avloppsdoft från badrummet.
- Det går inte att dra ut lådor eller komma åt hyllor i skjutdörrsgarderoben.
- En markisduk var sprucken i sömmen.
- Altanen var inte rengjord.
- Fel i altandörr
- Det badkar som säljaren satt in fungerar inte till den befintliga golvbrunnen som är kraftigt underdimensionerad.

Hon har inte kunnat bo i lägenheten under två månader eftersom den var brandfarlig på grund av elinstallationerna.

Hon anser att Mäklaren agerade oaktsamt i följande avseenden.

- Avloppsdoften doldes på visningen av ett doftljus och avfärdades av Mäklaren med att det förmodligen handlade om ett torkat vattenlås eftersom ingen hade bott i lägenheten på länge.
- Mäklaren upplyste henne inte om felen.
- Osant intygande när det gäller frågelistan. Här borde Mäklaren ha undersökt och ifrågasatt säljarens uppgifter. På hennes fråga om besiktning hänvisade Mäklaren till frågelistans tillförlitlighet och att den var lika juridiskt bindande som ett besiktningsprotokoll.

- Hon ville låta besiktiga lägenheten före tillträde. Detta utlovades till en början, men sedan ändrade sig säljarna och allt blev fördröjt till tillträdesdagen. Mäklaren uppgav att säljarna inte hade någon skyldighet att erbjuda detta, trots att hon hört att de utlovat detta.
- Mäklaren bedyrade att lägenheten var nyrenoverad och i toppskick, vilket inte var fallet.

Skadan består i följande:

- 150 000 kr för nya fackmannamässigt utförda ytskikt i badrum, byte av golvbrunn och packningar, bussningar och tätningar kring rör etc så att avloppsdoften stävjas.
- 4 500 kr för två nya innerdörrar samt montering.
- 22 545 kr för elarbeten gällande åtgärdande av brandfarliga installationer.
- 8 800 kr för två månadsavgifter.
- 500 kr för städning och rengöring av altandäck.
- 5 000 kr för lagning av altanmarkisduk/ny väv.

Mäklaren

Det är något oklart vilka delar av den ingivna anmälan som det ankommer på henne att bemöta. Ifråga om de faktiska omständigheterna i bostadsrätten som NN anser utgöra dolda fel, måste rimligen säljaren vara rätt motpart. Hon antar att NN menar hon har, eventuellt tillsammans med säljaren, ett ansvar dels för att den information som lämnades i frågelista och objektsbeskrivning var korrekta, dels att säljaren efterlevde det avtal som ingåtts.

Hon anser att hon gjorde vad som ankom på henne i den aktuella förmedlingen. Säljarna, vilka utgjordes av företrädare för ett dödsbo, har i den mån de kunnat lämnat uppgifter om bostaden. I övrigt har NN uppmanats att undersöka bostaden före sitt köp. Hon har inte på något vis motverkat en undersökning.

Hon och hennes ombud har mottagit ett antal skrivelser från anmälaren, i vilka har redogjorts för omständigheter. Som NN menar utgör fel i bostaden hon förvärvat. Hennes ombud har besvarat dessa med genomgång av hennes generella skyldigheter samt möjligheten anmälaren har att driva ett anspråk vidare mot

mäklaren, men också redogjort för att det i regel är säljaren som är motpart ifråga om eventuella dolda fel i bostaden.

Sammantaget kan anmälan, i sin nuvarande form, inte besvaras på annat vis än att hon förnekar att det föreligger omständigheter som grundar ett skadeståndsansvar för henne eller att hon bär ansvar för de brister anmälnaren menar föreligger i bostaden.

Ifråga om kravet som sådant kan konstateras att de påstådda felen måste anses falla under en köparens undersökningsplikt, varför kravet inte heller kan anses som skäligt i och för sig.

Vad som avses med "felen" är något oklart. Såväl anmälan som tidigare korrespondens har innehållit en stor mängd uppgifter om omständigheter NN anmärkt på i bostaden. Ifråga om de omständigheter som grundar den stora delen av NN:s krav, särskilt badrummets utförande, är detta inte något som hon känt till eller själv haft anledning misstänka. Sammantaget kan konstateras att hon inte själv känt till något som faller inom hennes skyldighet att upplysa om och att de flesta av de omständigheter anmälnaren utpekat antingen är sådant som faller inom en köparens undersökningsplikt eller inte är prispåverkande.

Hon förnekar påståendet att avloppsdoften doldes på visningen av ett doftljus och att hon avfärdade det med att det förmodligen handlade om ett torkat vattenlås. Hon placerade inte något ljus i lägenheten inför visningen och kan inte heller minnas att säljarna skulle gjort det. Inte heller noterade hon någon lukt vid besök i bostaden.

Hon har normalt ingen skyldighet att närmare kontrollera uppgifter lämnade från säljarsidan. Det är inte korrekt att hon skulle ha uttryckt sig som att frågelistan vore lika juridiskt bindande som ett besiktningsprotokoll. Först och främst är en frågelista och ett besiktningsprotokoll (här avses ett protokoll utfärdat av behörig besiktningsman) två skilda dokument. Att de vore juridiskt bindande, i och för sig, kan visserligen sägas gälla men i någon mening är det att jämföra äpplen och päron. En säljare blir ansvarig för de uppgifter som lämnas i frågelistan. En besiktningsman blir ansvarig för uppgifter som lämnas i ett besiktningsprotokoll. Hon har inte uppgett att frågelistan var att likställa med ett besiktningsprotokoll eller att en besiktning inte var nödvändig att utföra av den enda anledningen att det fanns en ifylld frågelista.

Säljarna gick inledningsvis med på att låta NN komma in i bostaden innan tillträdet för att bland annat mäta vissa ytor. Emellertid började NN föra saker på tal

som närmast kom att likna en besiktning i efterhand, vilket säljarna inte ville medverka till. Inte heller hade detta avtalats mellan parterna. Hon förklarade att säljarna var i sin fulla rätt att inte låta köparen komma in i bostaden före tillträdet.

NN har i huvudsak genmält följande:

Hon vidhåller att hon diskuterade avloppslukten med Mäklaren och att samtalet förlöpte som hon beskrivit.

Det föreligger en stor mängd fel och brister i lägenheten. De farligaste och allvarligaste har hon givetvis låtit åtgärda. Att eluttag placerats bakom en spegel intill duschen utan tätning anser hon att säljaren eller mäklaren borde ha upplyst om. Likaså att handdukstorkens elkabel låg mot en vass kant helt öppet i ett borrhål i kaklet. Det är ju inte dolt, men givetvis borde det ringa en klocka när man med denna vetskap intygar i frågelistan att det inte finns några synliga fel avseende el och VVS-installationer. Det bör man som mäklare ifrågasätta.

Lådornas placering i garderoben är det inget fel på, det är valet av för breda dörrar som omöjliggör öppning av lådor samt kommer man inte åt hyllor eller stänger. Markisen är trasig. Den ena har säljaren bekostat då den inte gick att fälla ut alls, men den stora markisen över altanen är sprucken hela vägen, det såg hon inte vid visningen, då den inte var utfälld. Altandörren gick inte att stänga, den stod öppen på visningen och hon prövade inte att stänga den. Detta märkte hon direkt vid tillträdet och sedan dess har den inte gått att stänga. Detta kan flera personer i styrelsen intyga samt hennes hantverkare och det beror på att den inre delen av den tudelade dörren satt sig och var minst fem centimeter lägre än resten av dörren så den drog i tröskeln och gick inte att stänga. Tidigare bostadsrättsinnehavare hade delvis skruvat loss gångjärnen och istället skruvat i fasta skruvar i syfte att försöka hålla ihop de två dörrhalvorna och försöka få dem att sitta parallellt och i rätt höjd, vilket ju givetvis inte fungerade. Dessutom kan man nu inte göra rent emellan då den inte går att ta isär. Det är ett arbete som en lekman utfört och dörren behöver bytas ut.

Ordagrant sa Mäklaren att det är ytterst ovanligt att man besiktigar en bostadsrätt och att det inte fanns någon anledning att inte förlita sig på frågelistan. Trots att hon frågade om flera saker bedyrade Mäklaren att hon inte behövde vara orolig. Dödsbodelägarna trodde inte att det fanns några fel, men det är inte samma sak som att veta och intyga.

Det ska ges rimliga förutsättningar för köparen att besiktiga ett objekt och det hävdar hon att det inte fanns. Hade hon stått på sig i detta hade hon inte fått köpa lägenheten på förhand.

Hon förstår att det är skillnad på en frågelista och ett besiktningsprotokoll.

Muntligen utlovade säljaren att hon skulle få göra en besiktning, men sedan drog de tillbaka löftet. Att hon sedan inte fick relevanta frågor besvarade kan man inte tolka som något annat än att säljaren var medveten om att det kunde finnas fel och brister som man medvetet ville förhålla för att få ut så mycket som möjligt.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

En fastighetsmäklare ansvarar inte för fel i det sålda objektet, det gör säljaren. En mäklare blir däremot skadeståndsskyldig om han eller hon uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen, om det har uppkommit en ekonomisk skada och om det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada.

Bedömningen i detta fall

Mot Mäklarens förnekande har NN inte bevisat att Mäklaren kände till eller borde ha känt till något av de påtalade felen i lägenheten. Nämnden anmärker här att en mäklare inte är skyldig att undersöka den bostad som han eller hon ska förmedla, mer än översiktligt.

Det är inte heller bevisat att Mäklaren skulle ha dolt en avloppslukt genom att tända ett doftljus på visningen.

Vidare har det inte bevisats att Mäklaren skulle ha vilselett NN om frågelistas funktion, eller att det fanns skäl för Mäklaren att ifrågasätta uppgifterna i frågelistan.

Det är ostridigt att säljarna inte ville låta NN besiktiga lägenheten före tillträdet. Någon möjlighet för en mäklare att tvinga fram en besiktning mot säljarens vilja finns inte. Inte heller i det avseendet är det alltså bevisat att Mäklaren skulle ha agerat oaktsamt.

Av ovan anförda skäl kan NN:s krav inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, Konsumentvägledarnas förening, 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.