

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CW

Saken

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 5 000 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 28 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet. För egen del har hon yrkat att ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

BAKGRUND

Den 31 juli 2019 köpte NN och YY bostadsrätten till en lägenhet i Småstad för 1 950 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. Efter köpet visade det sig att det fanns en skada på bänkskivan i köket.

Det är ostridigt att Mäklaren kände till skadan. Parterna är bland annat oense om huruvida Mäklaren informerade om skadan eller inte.

GRUNDER

NN och YY

På tillträdesdagen upptäckte de en omfattande skada i ytskiktet på köksbänken. Skadan syntes inte på visningen och var inte heller synlig bilderna i katalogen. I lägenhetskatalogen kunde man se en träbräda med en blomkruka på, som troligtvis täckte det skadade området. Antingen hade skadan funnits där en tid eller så inträffade den efter att bilderna tagits.

Sedan de påtalat felet kontaktade Mäklaren säljaren och skulle återkoppla till dem. Efter två dagar lämnade Mäklaren beskedet att hennes mäklarföretag skulle byta köksbänken.

Efter fyra månader kom besked från föreningens vaktmästare att det inte gick att byta ut den skadade delen. Hela bänkskivan var tvungen att bytas eftersom bänken var limmad. De kontaktade därefter Mäklaren, som uppgav att hon inte längre ville stå för kostnaden.

De anser att Mäklaren gömde skadan och undanhöll sanningen tillsammans med säljaren.

Mäklaren

I första hand bestrider hon yrkandet på den grunden att hon inte uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosatte sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

I andra hand bestrids yrkandet på den grunden att anmälarna inte har lidit påstådd skada.

I sista hand bestrids yrkandet på den grunden att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll eller det högre belopp som nämnden finner skäligt med hänsyn till att anmälarna underlät att undersöka bänkskivan.

Omständigheter

Vid visningen där NN närvarade hade hon en sedvanlig vardagsrumspresentation, där hon informerade om att det finns ett märke i bänkskivan i köket. Hon har så-

ledes uppfyllt sin upplysningskyldighet. Hon kan inte läggas till last för att anmälarna inte tog del av den informationen.

Av renomméskäl erbjöd hon sig att beställa och bekosta den del av bänkskivan i köket som hade ett brännmärke samt bekosta arbetet med att byta ut denna del av bänkskivan. Något erbjudande om att byta ut hela bänkskivan har hon inte lämnat. Hennes mäklarfirmas företag har till en kostnad om 1 000 kr köpt in och till anmälarna överlämnat en ny bänkskiva, som i fråga om material och dimensioner överensstämmer med den del av bänkskivan som har ett brännmärke. När det sedermera visade sig att bänkskivan var fastlimmad, och att det fanns en risk att köket i övrigt skadades om man försökte att byta ut den skadade delen, erbjöd hon sig att bekosta bytet av den skadade delen, under förutsättning att anmälarna inte skulle hålla henne eller snickaren ansvarig om köket skadades. Anmälarna avböjde det erbjudandet.

Anmälarna gör gällande att det skulle kosta 28 000 kr att laga bänkskivan. Hon önskar att de redogör för hur de har kommit fram till det beloppet.

Hon ställer sig frågande till anmälarnas påstående att bänkskivan måste bytas ut. Köket är funktionsdugligt oavsett brännmärket och brännmärket kan enkelt döljas med den skärbräda i trä som syns i prospektet. Vid bestämmande av skadans storlek får göras en bedömning av i vilken utsträckning lägenhetens värde påverkas av brännmärket. Det kan vitsordas att brännmärket har någon slags påverkan, men påverkan torde inte uppgå till mer än ett par tusen kronor.

Från ett eventuellt skadestånd ska avdrag göras för det material om 1 000 kr som anmälarna redan har fått.

NN och YY har genmält:

Mäklaren berättade aldrig om skadan på köksbänken.

De har pratat med en snickare. Det krävs en ny bänkskiva med inbyggd diskho samt två dagars arbete, detta på grund av att bänkskivan är limmad och när man tar bort den så lossnar kaklet från väggen. Därför har de kommit fram till den yrkade summan.

Mäklaren har genmält:

NN och YY har redan fått en ny bänkskiva, vilken hennes mäklarfirmas företag har köpt och överlämnat till dem. Vad som återstår är att ta bort den trasiga skivan och sätta in den nya skivan.

NN och YY tycks vara av uppfattningen att hela köksbänken, vilken består av flera delar, måste bytas ut. Enligt henne är det tillräckligt om den skadade delen byts ut. Ett fackmässigt utbyte av den skadade delen av köksbänken skulle för en hantverkare ta cirka en timme, vilket motsvarar en arbetskostnad om 600-900 kr. Det kan vitsordas att återstående kostnad för att på ett fackmässigt sätt återställa köksbänken uppgår till 900 kr.

Om skivan är fastlimmad i sådan omfattning att borttagandet av skivan innebär vissa svårigheter finns en viss risk för skador på den underliggande köksdelen och kaklet ovanför skivan. I den tämligen osannolika händelsen att borttagandet av bänkskivan orsakar skada på den underliggande köksdelen och kaklet ovanför skivan, kan kostnaden på sin höjd uppgå till 5 000 kr.

Hon vitsordar att skälig kostnad för arbete och tillkommande material uppgår till 5 000 kr om hela bänkskivan, dvs. den skadade bänkskivan, bänkskivan på långsidan (den del som omsluter diskhon) och bänkskivan till höger om spisen, måste bytas ut. Det saknas dock stöd för att bänkskivorna på långsidan och till höger om spisen, vilka utgör separata skivor, behöver bytas ut.

NN och YY har genmält:

Det är inte själva beloppet som är intressant för deras del. De vill att den skadade köksbänken ska åtgärdas snarast. Eftersom Mäklarens hantverkare tackade nej till arbetet, förutsätter de att Mäklaren anlitar en annan hantverkare som kan göra jobbet. Bänkskiva, kakel och diskho ska åtgärdas utan skador.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat ett fotografi på den skadade bänkskivan samt en sms-korrespondens mellan Mäklaren och NN.

I ett av sms:en skrev Mäklaren följande.

”Hej, jag lägger i dag en beställning på den biten av bänkskivan som ska bytas ut och löser att fastighetsskötaren byter ut den när den kommer från HTH. Jag hör av mig när den är levererad.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

Nämnden konstaterar inledningsvis att den inte kan rekommendera en mäklare att åtgärda eller låta åtgärda ett fel. Nämnden kan endast rekommendera en mäklare att betala skadestånd som ersättning för felet.

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

Parterna är ense om att Mäklaren kände till skadan på bänkskivan. Hon har inte visat att hon informerade NN och YY om skadan. Nämnden utgår därför från att de inte informerades om den.

Genom att inte informera om skadan har Mäklaren agerat oaktsamt.

Orsakssamband och skada

Av det ingivna fotografiet framgår att brännskadan kommer från en stekpanna eller gryta och att den är klart synlig. Det är sannolikt att vetskap om skadan hade påverkat priset på lägenheten med åtgärdskostnaden.

Parterna är oense om åtgärdskostnaden. Enligt NN och YY måste hela bänkskivan bytas ut och kostnaden för detta uppgår till 28 000 kr. Mäklaren har i första hand vitsordat ett belopp om 900 kr för arbetskostnaden för att byta ut en del av skivan. Om hela bänkskivan måste bytas ut, har hon vitsordat en total kostnad för arbete och ytterligare material om 5 000 kr.

I sin första inlaga skrev Mäklaren att det "sedermera visade sig att bänkskivan var fastlimmad och att det fanns en risk att köket i övrigt skadades om man försökte att byta ut den skadade delen". I sin andra inlaga, däremot, skrev hon att detta var ett "tämligen osannolikt" scenario. Hon berättade dock inte varför hon hade ändrat uppfattning i denna centrala fråga. Enligt nämnden får det anses utrett att hela bänkskivan behövde bytas ut.

Nästa fråga är vad kostnaden för ett byte av hela bänkskivan uppgår till. Som angetts ovan är det NN och YY som har bevisbördan för skadans storlek. De har emellertid inte presenterat någon bevisning i denna del, trots att det varken kan ha varit särskilt svårt eller betungande. Nämnden utgår därför från det belopp som Mäklaren har vitsordat, det vill säga 5 000 kr.

Vid denna bedömning ska Mäklaren rekommenderas att betala 5 000 kr till NN och YY.

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.