

Anmälare

NN och YY

Ombud:

Jur kand S.N.

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen M.S.

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 141 831 kr 50 öre.

Mäklaren har motsatt sig att betala. Hon har inte godtagit att det begärda beloppet är rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 15 april 2018 köpte NN och YY ("NN-YY") fastigheten XX. Affären förmedlades av Mäklaren.

I FRN 111/19 prövade nämnden ett skadeståndskrav från NN-YY mot Mäklaren som rörde den nu angivna fastighetsaffären. Grunden för kravet var att ett påstått felaktigt tilläggsavtal som Mäklaren upprättade efter NN-YY:s besiktning av fastigheten samt påstådd underlåtenhet att ge NN-YY korrekta råd och upplysningar om tilläggsavtalet. FRN avslog kravet med motiveringen att reklamation inte hade skett i rätt tid.

I FRN 95/20 begärde NN-YY att beslutet i FRN 111/19 skulle omprövas och åberopade ny bevisning i reklamationsdelen. Nämnden kom fram till att den nya bevisningen visserligen kunde antas ha lett till en väsentligt annan utgång i FRN 111/19, men att NN-YY inte hade gjort sannolikt att de inte hade kunnat åberopa den nya bevisningen i det tidigare ärendet. Begäran om omprövning avslogs med den motiveringen.

I omprövningsärendet framförde NN-YY även att Mäklaren inte hade överlämnat ett besiktningsprotokoll som hon hade tillgång till och som innehöll påpekanden om fel som inte påtalades vid deras egen besiktning. Nämnden ansåg att den nya omständigheten inte omfattades av rättskraften i FRN 111/19 och att den således inte kunde prövas i omprövningsärendet. Nämnden påpekade att om den nya omständigheten skulle prövas, krävdes det i så fall en ny anmälan från NN-YY:s sida.

I detta ärende, FRN 102/20, har NN-YY begärt att den nya omständigheten ska prövas. Det som prövas i detta ärende är alltså endast Mäklarens påstådda underlåtenhet att överlämna besiktningsprotokollet. De tidigare framförda grunderna är slutligt avgjorda genom nämndens beslut i FRN 111/19 och FRN 95/20.

Nämnden kommer först att redogöra för vad parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren agerade oaktsamt, men att oaktsamheten inte orsakade någon ekonomisk skada.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

Bakgrund

Efter att överlåtelseavtalet ingåtts anlät de en besiktningsman och fastigheten besiktigades den 2 maj 2018. Med anledning av upptäckta fel i taket begärde de i ett mejl den 3 maj 2018 en reducering av köpeskillingen för de fel som rörde tak, balkong och tillhörande plåtarbeten. Den 7 maj 2018 ingick de och säljarna ett tilläggsavtal enligt vilket de erhöll 120 000 kr i avdrag på köpeskillingen med anledning av de upptäckta felen.

De tillträdde fastigheten den 4 juli 2018. Under hösten 2018 genomförde de en renovering av taket och i samband därmed upptäcktes ytterligare brister än de som framkommit vid överlåtelsebesiktningen. Bland annat upptäckts ett stort hål till höger om en av takkuporna, felaktig hanterad papp och läkt med mera.

Brister i Mäklarens agerande som inte prövades i FRN 111/19

Efter att de fått del av beslutet i FRN 111/19 tog de kontakt med tidigare spekulanter till den aktuella fastigheten. Spekulanterna var intresserade av huset samma år som de köpte det, men i en tidigare försäljningsomgång. Mäklaren var ansvarig mäklare även vid den tidpunkten.

Spekulanterna har till dem överlämnat ett besiktningsprotokoll den 18 december 2017, upprättat av H-M.M. Protokollet är troligtvis det protokoll som Mäklaren hänvisade till flera gånger inför deras förvärv av fastigheten, men trots efterfrågningar från dem valde att inte lämna ut. Mäklaren försåg spekulanterna med protokollet i samband med den tidigare förmedlingsprocessen. Hon var således införstådd med dels att det fanns ett besiktningsprotokoll, dels omfattningen av skadorna på taket.

Av besiktningsprotokollet framgick bland annat

- att det var den ena säljaren, S.P, som hade beställt besiktningen,
- att otätheter i yttertak noterades vid genomföring av avloppsventilation, och
- att bristande täthet vid noterade detaljer under iakttagelser på yttertaket kan medföra risk för läckage och fuktskador så som mögel och röta i underliggande konstruktioner.

Bland annat med anledning av de omfattande felen och bristerna i husets tak valde spekulanterna att inte fullfölja fastighetsförvärvet. Detta var säljarna och Mäklaren medvetna om.

När de genomförde sin överlåtelsebesiktning framkom inte några otätheter (i yttertaket) och varken Mäklaren eller säljarna informerade dem om att det tidigare hade förekommit sådana otätheter. Köpet kom därför att fullföljas och det var först senare som dessa dolda fel upptäcktes. På grund av felen var de tvungna att byta ut hela yttertaket.

Om Mäklaren hade informerat dem om besiktningsprotokollets existens hade de, likt de tidigare spekulanterna, inte fullföljt fastighetsaffären. Om affären ändå hade fullföljts, hade de krävt en prisreduktion som motsvarade hela åtgärdskostnaden. Med anledning därav är Mäklaren — som har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen genom att inte upplysa dem om det tidigare besiktningsprotokollet och takets skick — skyldig att ersätta dem med begärt belopp.

Beräkning av begärd ersättning

De senare upptäckta (dolda) felen innebar att taket behövde läggas om i dess helhet. Detta har utförts och bekostats av dem till ett totalt belopp om 287 187 kr 50 öre. Från detta belopp ska avdrag göras med den reducering av köpeskillingen som förhandlades i samband med tilläggsavtalet avseende de fel som inte var dolda och uppgick till 120 000 kr. Reduceringen motsvarar således cirka 40 procent av åtgärdskostnaden. De fick även ROT-avdrag om totalt 63 390 kr. Av ROT-avdraget kan således 60 procent av beloppet hänföras till den tillkommande kostnaden, innebärande att ytterligare reduktion ska göras med totalt 25 356 kr (det vill säga 40 procent av ROT-avdraget). Mäklaren har således orsakat dem en skada som uppgår till 141 831 kr 50 öre (287 187,50-120 000-25 356).

Mäklaren

Omständigheter i sak och grunder för bestridandet

På säljarnas uppdrag och för deras egen skull gjordes i december 2017 en besiktning av fastigheten. När hon i början av 2018 fick förmedlingsuppdraget, upplyste säljarna henne om säljarbesiktningen och att de därefter hade vidtagit åtgärder med anledning av vad som hade framkommit vid den besiktningen.

I mars 2018 anmälde sig NN-YY som spekulanter. På något sätt kom säljarbesiktningen på tal. Hon kontrollerade då med säljarna om hon kunde lämna ut deras

besiktningssprotokoll, men det ville inte säljarna, bland annat eftersom de hade vidtagit åtgärder efter besiktningen i december 2017 och att besiktningssprotokollet därför inte längre var aktuellt i alla delar. Värt är således att notera att hon, innan NN-YY:s köp av fastigheten, dels förde fram att det tidigare skett en besiktning och att de noterade felen hade åtgärdats av säljarna, dels det önskvärda att NN-YY noggrant undersökte fastigheten innan ett eventuellt köp.

Hon gjorde som hon alltid gör, nämligen uppmanade NN-YY att göra en egen besiktning av fastigheten. Hon informerade även NN-YY om säljarnas besked att hon inte fick lämna ut besiktningssprotokollet då säljarna angav att man fackmässigt åtgärdat de fel som påträffats vid denna besiktning.

Den 15 april 2018 tecknades köpekontraktet med en s.k. besiktningssklausul. Den 2 maj 2018 lät NN-YY göra en egen besiktning av fastigheten. Av mejl från NN-YY till henne den 3 maj 2018 framgår tydligt att NN-YY vid sin besiktning fann ett antal brister på fastigheten, bland annat stora brister på fastighetens tak som bedömdes vara icke fackmässigt utfört och att det fanns betydande risk för framtida skador på fastigheten.

Med anledning av vad som hade framkommit vid NN-YY:s besiktning skrevs ett tilläggsavtal, helt i enlighet med hur NN-YY ville ha det. Det värt att notera att NN-YY här framförde synpunkter och krav på fastighetens tak. Genom detta tilläggsavtal kom parterna överens om att reglera de fel som noterades vid NN-YY egen besiktning genom en betydande nedsättning av den avtalade köpeskillingen.

NN-YY har sedermera riktat krav mot säljarna, men inte haft någon framgång med det. Därefter har de riktat sina krav mot henne, men än så länge inte haft någon framgång med det heller. Huruvida de har riktat krav mot sin besiktningssman är inte känt. Denne kan ju exempelvis ha missat något som framkom vid säljarbesiktningen, eller för NN-YY inte tillräckligt tydligt förklarat innebörden av vad han skrivit i sitt besiktningssprotokoll.

Av beslutet från Försäkringsbolaget som hanterat NN-YY:s skadeanmälan avseende säljarnas dolda fel-försäkring framgår vidare tydligt att NN-YY genom sin besiktning, innan sitt köp, fick kunskap om att fastighetens tak inte var fackmässigt och att man som köpare får anses ha lågt ställda krav på taket skick i sin helhet.

En fastighetsmäklare har inget ansvar för skicket på den fastighet som överlåts. I den mån det finns någon upplysningsplikt åvilar den i första hand säljarna, fastighetsägarna.

Mot säljarnas tydliga instruktion har hon inte kunnat lämna ut säljarbesiktningen till någon. Då hon informerade NN-YY om den tidigare säljarbesiktningen, kan någon underlåtenhet att upplysa dem om denna alltså inte läggas henne till last. Hon uppmanade NN-YY att göra en egen besiktning av fastigheten, vilket de också gjorde.

Hon har inte haft någon närmare kännedom om takets skick vid tidpunkten för NN-YY:s köp av fastigheten i april 2018. Hon kan inte lämna upplysningar om något hon inte känt till och hon har som fastighetsmäklare självfallet inte heller haft något ansvar för takets skick.

Det finns inte heller något tillräckligt orsakssamband (ingen adekvat kausalitet) mellan påstådda åsidosättanden och påstådd skada. Detta då NN-YY uppenbarligen var medvetna om fastighetens bristfälliga skick innan de köpte fastigheten och att de via förhandlingar med säljarna erhöll en betydande nedsättning av den avtalade köpeskillingen. Det kan inte åligga henne att stå garant gentemot NN-YY för denna överenskommelse.

NN-YY har tillagt följande:

Ostridiga omständigheter i ärendet

Eftersom följande omständigheter inte har ifrågasatts av Mäklaren, ska uppgifterna ligga till grund för FRN:s prövning av ärendet.

- Mäklaren mottog i början av 2018 förmedlingsuppdraget för aktuell fastighet.
- Säljarna genomförde en överlåtelsebesiktning.
- Av protokollet framgår allvarliga fel i bland annat fastighetens tak.
- Mäklaren tog del av besiktningsprotokollet och översände det till de tidigare spekulanterna.
- De tidigare spekulanterna valde att inte fullfölja fastighetsöverlåtelsen med anledning av felen i taket.
- Mäklaren har upplyst dem om besiktningsprotokollets existens, men valt att inte lämna ut det.
- Mäklaren har inte upplyst dem om vilka fel som framgick av protokollet.

Bemötande av Mäklarens anförda omständigheter

Det bestrids att Mäklaren upplyste dem om att det fanns fel i fastigheten som hade åtgärdats. Mäklaren har bevisbördan för detta centrala påstående. Då felen (i taket) de facto inte hade åtgärdats, framstår Mäklarens uppgifter i denna del som efterhandskonstruktioner.

Därtill ska följande anföras beträffande Mäklarens uppgifter om att säljarna hade åtgärdat felen. Av H.-M.M:s protokoll framgår att besiktningen genomfördes den 18 december 2017. Även om protokollet färdigställdes och översändes till säljarna samma dag — vilket är föga troligt — har säljarna tagit del av det två veckor innan årsskiftet och under jul- och nyårshelgen. Således torde ett eventuellt åtgärdande av felen i protokollet ha skett först under 2018. Av frågelistan som fylldes i inför aktuell överlåtelse framgår att "stora renoveringar" genomfördes 2015—2017. Det framgår däremot inte att säljarna har noterat några fel som sedermera har åtgärdats. Även om Mäklaren skulle ha fått information om att felen i besiktningssprotokollet hade blivit åtgärdade — vilket inte är visat — borde hon rimligtvis ha reagerat och ifrågasatt uppgifterna med anledning av frågelistan. FRN ska därför utgå ifrån att Mäklaren aldrig har lämnat uppgifter om att fel har funnits och sedan åtgärdats till dem.

Det bestrids vidare att Mäklaren uppmanade dem att genomföra en egen besiktning. Det var de som önskade att en besiktningssklausul togs med i köpekontraktet. Av samma e-postkorrespondens framgår att Mäklaren begär vissa uppgifter från NN-YY, men hon nämner inte något om en besiktning.

Vidare bestrids att Mäklaren till dem uppgav att det var säljarna som inte ville lämna över besiktningssprotokollet från 2017. Mäklaren har aldrig förklarat varför protokollet inte överlämnades.

Mäklaren gör alltså gällande att hon till dem uppgav att

- det finns ett besiktningssprotokoll varav framgick att fastigheten var behäftad med fel,
- att dessa fel var åtgärdade, men
- att säljarna inte ville lämna över protokollet.

Om de hade fått sådana uppgifter hade köpet givetvis inte fullföljts. En vägran att lämna över ett besiktningssprotokoll är anmärkningsvärt, särskilt om samtliga fel

skulle ha varit åtgärdade. Mot deras bestridande har Mäklaren inte styrkt att hon har uppgett något av de tre ovanstående påståendena.

Vad gäller Mäklarens uppgifter om tilläggsavtalet ska följande anges. Att ett tilläggsavtal träffades är irrelevant för ärendet. Uppgifterna ger dock stöd för deras påstående om Mäklarens brister i uppdraget. Om Mäklaren skulle ha fått uppgifter från säljarna om att felen i taket var åtgärdade, borde Mäklaren återigen ha reagerat när fel noterades även i deras överlåtelsebesiktning. Det är styrkt att fastighetens tak var behäftat med allvarliga fel och brister sedan Mäklaren mottog förmedlingsuppdraget, men att Mäklaren trots detta inte uppmärksammade dem på detta.

Uppgifterna om deras eventuella krav mot säljarna och besiktningsmannen är irrelevanta för FRN:s prövning av ärendet.

Följande anförs beträffande Mäklarens påstående om att adekvat kausalitet saknas. De tidigare spekulanterna drog sig ur fastighetsaffären med anledning av takets bristfälliga skick, vilket Mäklaren var medveten om. Taket var så bristfälligt att det behövde göras om i sin helhet. Mäklaren var vidare medveten om, eller borde i vart fall ha varit medveten om, att de genom sin överlåtelsebesiktning inte fick fullständig kännedom om takets skick. De fick visserligen en prisreducering, men värdet av reduktionen har varit cirka 140 000 kr lägre än felets faktiska värde. Takets skick är anledningen till deras skada och om Mäklaren hade fullgjort sina skyldigheter i enlighet med fastighetsmäklarlagen, hade de inte lidit denna skada.

Tillförlitligheten av Mäklarens uppgifter

De gör gällande att det föreligger tillförlitlighetsbrister i Mäklarens uppgifter. Mäklaren har bland annat gjort gällande att hon tog del av deras reklamation av förmedlingsuppdraget först i juni 2019.¹ Denna omständighet är numera vederlagd. Mäklaren har vidare bland annat uppgett dels att hon uppgav till dem att fel hade förekommit i fastigheten men att dessa hade åtgärdats, dels att hon hade uppmanat dem att genomföra en egen besiktning av fastigheten. Även dessa uppgifter, som är av vikt i ärendet, har Mäklaren inte lyckats styrka och de framstår som efterhandskonstruktioner. FRN ska därför lägga deras uppgifter till grund för bedömningen i ärendet.

¹ Nämndens anmärkning: Invändningen framfördes i det tidigare ärendet FRN 111/19. Den har inte framförts i det nu aktuella ärendet.

Mäklaren har bland annat tillagt följande:

Hon har inte "valt att" eller "vägrat att" lämna ut säljarbesiktningen. Säljarna ville inte att hon skulle lämna ut den och då kunde hon inte göra det heller. Denna information har varit känd för NN-YY hela tiden inför och för tiden efter deras köp av fastigheten.

Hon kände inte till takets skick vid tidpunkten för NN-YY:s förvärv av fastigheten i april 2018 och har självfallet inte heller haft något ansvar för detta.

NN-YY har själva låtit göra en fackmässig besiktning av fastigheten och sedan fått det tilläggsavtal de ville ha. Hon har inte haft något att erinra emot detta utan fastmer agerat helt enligt vad NN-YY begärde och som säljarna också accepterade.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat en frågelista, protokollet från säljarnas besiktning, ett mejl från NN-YY till Mäklaren den 3 maj 2018, ett utlåtande från J.L. på Entreprenadbolaget, en faktura från samma företag avseende byte av tak om 287 187 kr 50 öre före ROT-avdrag samt ett vittnesintyg från två tidigare spekulanter på fastigheten.

I vittnesintyget, ett mejl, anges att spekulanterna avstod från att köpa fastigheten, bland annat på grund av påpekandena om takets skick i protokollet från säljarnas besiktning och då säljarna inte ville gå ner i pris.

I protokollet från säljarnas besiktning, det som NN-YY inte fick del av, redovisades följande angående taket. (Gulmarkeringen och ordet "Fixat" i texten nedan finns i protokollet och är tillagt senare, antagligen av säljarna.)

"Tak från 2015.

[...]

Betongpannor lyftes stickprovsmässigt och kontrollerades under. Takfotsplåtar är inte anslutna till hängrännor. Takkupor finns på tak. Plåt på takkupor är äldre och vindskiva är bristfälligt målad. Otätheter i yttertak noterades vid genomföring för avloppsventilation. Skorstenskragen är kort. **FIXAT**

[...]

Kalkylera med underhåll av tak för att minimera risken för fukt- och vattenskador i underliggande konstruktioner."

Mejlet den 3 maj 2018 hade följande innehåll.

”Hej [Mäklaren],

Vi har nu mottagit besiktningsprotokollet efter gårdagens besiktning.

Det finns ett antal åtgärder som måste genomföras innan inflyttning (som också bekräftades av [...] på plats) och ett flertal dokument som måste kompletteras. Utöver detta finns ett antal allvarliga brister för yttertak, plåtarbeten samt balkong som ej är fackmannamässigt utfört. Vi har inhämtat offert för dessa nödvändiga åtgärder och vi vill dra av detta från köpeskillingen.

Se samtliga punkter nedan samt utdrag från besiktningsprotokoll:

Följande kvalitetsdokument/certifikat saknas och skall bifogas:

- El-installation
- Vatten & Avlopp
- Skorsten (den sista besiktningen)
- Badrum certifikat vån 2
- Eventuellt certifikat toalett entréplan
- Garanti för utfört arbete i innertak

Följande åtgärder skall utföras före tillträde:

- Provtryckning av eldstäder och tillhörande rökkanaler är utförd år 2018. De anmärkningar som fanns kommer att vara åtgärdade innan ny ägare tillträder fastigheten enligt säljare.
- Ångspärr (plastfolie) på vind är ej tät. Enligt säljare skulle en fungerade ångspärr ha installerats under det arbete som skedde inför besiktning, men så har inte skett. Ångspärren från överliggande tak (vind) och den från underliggande tak skall överlappas och fästas med åldersbeständig tejp innan ny ägare tillträder enligt säljare.
- Installationskåp för vatten bedöms sakna slang för dränage i badrum i källare och våningsplan 1, vilket innebär risk för fuktskador vid utläckande vatten. Detta skall åtgärdas innan ny ägare tillträder enligt säljare.
- Ventilationskanaler av eternit mynnar på vind. Dessa skall täppas/pluggas till innan ny ägare tillträder enligt säljare.

- Om vattenkokare används samtidigt som diskmaskin löser säkring ut, orsaken är att för många förbrukare ligger på samma säkring. Detta skall åtgärdas innan ny ägare tillträder.

Utdrag ur besiktningsmannens protokoll:

Allmänt om Objektet

Synligt icke fackmannamässigt utförande - hur ser det ut bakom?

Det förekommer utföranden som tyder på att den som utfört arbetet saknar fackmässigt handlag och kunnande. En besiktningsman blir alltid misstänksam i de fall samma person utfört arbeten i delar som inte kan besiktigas okulärt, dvs. är inbyggda. Är det inte fackmässigt utfört i sina synliga delar så bör man förvänta sig att även inbyggda och icke synliga delar kan ha fel och brister.

Grundmurar

lakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inte något som bedöms påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt.

Ingen avvikande lukt kunde förmärkas i inomhusluften eller vid stickprovsmässiga luktkontroller utmed golvvinklar vid besiktningstillfället.

Riskanalys

Invändigt inklädda källarväggar innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel och röta) i fukt känsliga material (träreglar, isolering, skivor etc.). Avgörande för om skador uppstår eller ej beror på murens och/eller golvet's fukttinhåll samt om material på insida murar/väggar skyddats mot fukt.

Trots att undertecknad inte känner någon avvikande lukt (typ mögellukt) i vare sig inomhusluften eller vid stickprovsmässiga luktkontroller utmed golvvinklar, föreligger ändå risk för fuktrelaterade skador i konstruktionen. För en säkrare bedömning erfordras dock konstruktionsingrepp.

Fuktisolering och dränering

lakttagelser

Inklädda källarväggar innebär att det inte går att se eventuella sprickor och att det är svårt att se brister i utvändigt fuktisolering/dränering.

Vid besiktningstillfället noterades inga synliga tecken på brister i byggnadens fuktisolering och/eller dränering.

Rekommenderar att mark ovan fuktisoleringens övre kant ersätts med ej fukthållande och dränerande material, tex. singel, sjösten eller liknande.

Hängrännor & stuprör

lakttagelser

Rekommenderar att stuprör vrids så att rörfals vänds ut från fasad. Detta för att eventuell frostsprängning av rörfals, ofta beroende på stopp i rör, ej skall innebära att smältvatten/regnvatten leds mot fasad med åtföljande vattenskador på fasad.

Rekommenderar riktning av hängrännor. Enligt ägare förekommer mindre läckage från hängränna mot öst, rekommenderar att detta åtgärdas.

Fönster och dörrar

lakttagelser

Det förekommer fönsterbleck sona inte är fackmässigt monterade/utförda, rekommenderar översyn av fackman.

Riskanalys

Brister i infästningar och anslutningar vid fönster kan medföra risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Tak

lakttagelser

Yttertaket ovan takkupor är inte fackmässigt utfört och taklutningen bedöms som låg för takbeläggningen (kan endast säkerställas genom kontakt med plåttillverkaren). Vidare bedöms yttertaket samt balkongens plåtbeslag ej vara fackmässigt utförda (bristfälligt anslutna plåtbeslag, höga vattplåtar i förhållande till takpannor m.m.) Rekommenderar översyn av fackman (plåtslagare) för fastställande av åtgärder.

Takpannorna har lokalt bristfällig överlappning i sidled vilket kan innebära risk för läckage, rekommenderar att detta åtgärdas.

Riskanalys

Avsaknad av bärläkt under takplåten innebär en ökad risk för läckage genom infästningar vilket kan orsaka fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i underliggande konstruktioner. Ett ej fackmässigt utförande innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador).

Balkong

lakttagelser

Trätrollen gick inte att lyfta vid besiktningstillfället varför det finns begränsningar i utförd kontroll av underliggande tätskikt. Det är bra om trätrollen utförs så att den går att lyfta uppför löpande kontroll, underhåll och rensning av underliggande tätskikt.

Takpappen är synligt spikad vilket är ett icke fackmässigt utförande. Omedelbar omläggning med ny takpapp eller liknande tät beläggning rekommenderas.

Riskanalys

Balkonger med låglutande tätskikt innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador), vid brister som t.ex. skarvsläpp, bristfälliga anslutningar mot genomföringar, trösklar, fasader etc.

Synligt spikad papp innebär risk för läckage med åtföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i underliggande konstruktioner.

Vind

lakttagelser

Ångspärr är otät.

Ventilationskanaler av eternit nynnar på vind.

Riskanalys

Otät ångspärr innebär risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador) pga. att vann fuktig inomhusluft kan kondensera mot kalla konstruktionsdelar.

En ventilationskanal som nynnar på vind kan medföra risk för kondens med efterföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i tak- och vindskonstruktioner.

Vår notering, Ångspärren skulle enligt säljare ha åtgärdats vid redan genomfört arbete förra vecka.

Omförhandling/reducering av köpeskilling

Baserat på ovanstående beskrivna nödvändiga åtgärder rörande tak, balkong samt allt plåtarbete har vi inhämtat nedanstående offert för genomförande, vilket vi önskar att utgöra underlag för reducering av köpeskillingen.

Yttertak, översyn och korrigeringar — 56h a 600kr/tim ink moms. 33 600 kr

Korrigera allt plåtarbete – 62 500 ink. Moms

Ny ytpapp på kupor (400/m², ca 8m²) 4 200 kr

Balkong

Arbete (rivning, ny takpapp, montering) 64 h a 600kr/tim ink moms = 38 400 kr

400/m² ny ytpapp balkong (ca 15 m²) — 6 000

Installation av inspektionssluckor i innertak under vind.

Tot: 144 700 kr

Detta förutsätter dock att inga ytterligare materialkostnader är nödvändiga. Vi vill självklart föreskriva oss rätten till förhandling om ytterligare dolda fel och brister upptäcks vid översyn och ovan nämnda arbete.

Vänligen återkom med besked efter att du talat med säljaren.”

I utlåtandet från J.L., Entreprenadbolaget, angavs följande.

”Utlåtande tak fastigheten [fastighetsbeteckning], med adress [adress];

- Det finns delar som inte är täckt med papp och en del konstiga saker där det ser ut som man lagt flera lager läkt.
- Det ser ut som att det funnits ett fönster på höger sida ovan kupan på trädgårds-sidan där man har lagt råspånt över befintlig råspont. ej fält ner till en plan yta
- Det ser ut som att det inte är tillräckligt överlapp på pappen generellt
- Strö läkten som ligger under bärläkten ligger inte som de ska. Det skall ligga ett läckt på varje takstol och ett läkt mellan takstolarna för att få bästa bärförmåga. dessa ser ut att ligga lite hur som helst. Det skall ligga en tak kil längst ner vid rännen som gör att takpannorna följer varandra. Den finns inte.
- Ser ut som att man börjat lägga ut takpannor innan man läktat klart taket. troligen därför dom inte har fått rätt på takpannorna.
- Eftersom man måste läkta om så blir det hål i den takpapp som ligger idag när man river bort de felaktiga läkten, därför behöver man ny underlags papp.
- Eftersom läkt och papp måste läggas om är det som lägga helt nytt tak.

- Under takdäcket på balkongen har dom gjutit en betongplatta på 10-12 cm över pappen. Bör kontrolleras om det befintligt takkonstruktionen håller. Går inte att komma åt pappen under.
- Ett stort hål till höger om kupa på framsida (mot gatan). Troligen har det suttit någon form av fönster här tidigare. men istället för att lägga råspont och göra ytan plan har man bara lagt takpapp.
- Vindskivor är felaktigt monterade och måste ersättas.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har brutit mot fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens brott mot lagen och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att brottet mot fastighetsmäklarlagen ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade handlat riktigt.

Det är normalt anmälaren som måste kunna bevisa dessa tre omständigheter: avsikt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Oaktsamhet

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren agerade oaktsamt. Skälen till det är följande.

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren upplysa köparen om sådant som mäklaren har iakttagit eller annars känner till, eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka, om det kan antas ha betydelse för köparen.

Parterna är överens om att Mäklaren hade tillgång till ett besiktningsprotokoll som hon inte överlämnade eller redogjorde för innehållet i. Som skäl för att inte lämna ut besiktningsprotokollet har Mäklaren anfört att säljarna motsatte sig detta.

En liknande fråga prövades i Kammarrättens i Stockholm dom i mål 3337-1999. Kammarrätten bortsåg där från mäklarens invändning att han inte hade rätt att

överlämna besiktningsprotokollet. Kammarrätten varnade mäklaren och uttalade bland annat att mäklarens upplysningsplikt inte påverkades av de eventuella åtaganden som mäklaren hade gjort mot besiktningsföretaget.

Nämnden gör motsvarande bedömning i detta fall. Om en mäklare har fått del av ett besiktningsprotokoll är mäklaren normalt skyldig att överlämna det till spekulanterna. Det saknar i regel också betydelse om säljaren uppger att de fel som påtalas i besiktningsprotokollet har avhjälpats.

Sammanfattningsvis har det inte framkommit att Mäklaren hade några godtagbara skäl för att inte överlämna besiktningsprotokollet. Hon agerade därmed oaktsamt.

Orsakssamband och skada

Nämnden har kommit fram till att det inte är bevisat att Mäklarens oaktsamhet orsakade någon ekonomisk skada. Skälet till det är följande.

Parterna är överens om att NN-YY lät besikta fastigheten efter köpet med stöd av en s.k. besiktningsklausul. De är också överens om att besiktningsmannen hittade vissa fel och att NN-YY beslutade att inte begära köpets återgång mot att de fick en prisreduktion om 120 000 kr.

För att NN-YY ska ha rätt till skadestånd krävs att det vid säljarnas besiktning ("Besiktning 1") påtalades fel som inte påtalades vid deras egen besiktning ("Besiktning 2"). Vidare krävs att NN-YY inte hade fullföljt köpet med vetskap om dessa fel, alternativt att de hade krävt och fått en större prisreduktion än 120 000 kr.

Enligt nämndens uppfattning fick NN-YY kraftiga varningssignaler om takets skick redan genom protokollet från Besiktning 2. Det är inte sannolikt, eller i varje fall inte visat med tillräcklig styrka, att händelseförloppet skulle ha utspelat sig på något annat sätt om de hade haft tillgång till protokollet från Besiktning 1. Deras krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, 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.