

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 21 500 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala.

BAKGRUND

I januari 2019 köpte NN bostadsrätten till en lägenhet i Stockholm för 4 100 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Efter köpet upptäcktes att det läckte in vatten från lägenhetens terrass.

Enligt NN agerade Mäklaren genom att inte upplysa henne om läckaget, genom att inte tillhandahålla en frågelista samt genom att tillhandahålla inaktuella stadgar.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren inte är ersättningskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Grunder

Mäklaren visste att det hade varit problem med lägenhetens terrass, men hon berättade inte om det. Vidare stod det i kontraktet att det skulle finnas en frågelista, vilket det inte gjorde. Mäklaren gav henne också inaktuella stadgar.

Hade en frågelista funnits, hade fuktproblemen framkommit.

Hade hon fått korrekta uppgifter vid köpet, hade hon kunnat ta ställning till om hon ville köpa en bostad med en läckande terrass som föreningen friskrivit sig ansvaret från. Terrassen måste rivas och byggas om.

I den nya stadgarna, som utfärdades den 30 maj 2018, anges att lägenhetsinnehavaren är ansvarig för altandörr och tillhörande tröskel. En av de saker som hon inte fick information om var att det läckte in vatten vid tröskeln. De nya stadgarna innebar en betydande skada för henne då hon blir ansvarig för detta problem.

Hon begär att Mäklaren ska ersätta henne för nedlagd tid och besiktningkostnad. Besiktning av terrass: 5 500 kr. Nedlagd arbetstid: 20 timmar á 800 kr = 16 000 kr.

Omständigheter

Det har varit problem med terrassen sedan 2013. Säljaren hade stämt förra ägaren 2015. Det är tydligt att det hade varit och var fuktproblem vid försäljningen och att det under en längre tid varit ett problem för ägare och förening.

I Mäklarens journal står att det hade skett en genomgång på plats av bostaden och att väsentligheter om bostaden och föreningen hade diskuterats och noterats i en intagningsblankett. *"Anteckningar har gjorts om boarea, upplåten mark, andelstal, förfoganderätt, driftskostnader, avgifter samt övrig information om bostaden och föreningen såsom kända fel och brister. Detta för att ge säljaren möjlighet att lämna uppgifter som kan vara av betydelse för köparen."*

I intagningsblanketten bör det ha framkommit att terrassen haft allvarliga problem och att det läckt vatten ner till grannarna, att spisen var felaktig, att en av handdukstorkarna inte fungerade, att termostaten för golvvärmen på terrassen var trasig, att plåten på terrassen inte var tät och att det varit otaliga problem/stämningar med terrassen och detta inte följts upp. Vidare att värmen i lägenheten var ofullständig och att föreningen inte står för detta då förändring av bostaden skett.

Utdrag från mäklarjournalen:

2018-10-04: Upplyst köparen om förhållande gällande bostadens skick som mäklaren iakttagit eller annars kände till (här kände Mäklaren till terrassens historik utan att berätta det för henne) eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka som kan antas vara av betydelse för köparen.

I överlåtelseavtalet § 4 står det att säljaren har lämnat uppgifter om bostadsrätten i bilagd frågelista. Denna frågelista har aldrig existerat.

Mäklaren

Hon har inte haft vetskap om den eventuellt felbyggda terrassen eller eventuella civilrättsliga processer mot förra ägaren. Hon fick inte någon information om detta, vare sig från säljaren eller föreningen.

I samband med hennes första besök i bostaden nämnde säljaren att när hon flyttade in – år 2014 eller 2015 – hade det uppstått en vattenskada vid terrassen som åtgärdades via försäkringsbolaget och en besiktningsman hade varit där och besiktat efteråt och allt såg bra ut. Hon har svårt att se att enbart denna information har ett orsakssamband till en felbyggd terrass. Hon har förmedlat lägenheter och hus sedan 2008 och under dessa år har hon inte tagit upp skador som varit åtgärdade och slutbesiktigade, utan det som varit viktigt har varit att redovisa pågående skador eller icke åtgärdade fel.

Frågelista vid lägenhetsförsäljningar är något hon använder ibland och ibland inte. I detta fall hade hon inte någon sådan, men tyvärr kom det med per automatik i kontraktet. Varken hon, säljaren eller NN upptäckte det vid kontraktskrivningen. I detta fall är hon osäker på om en frågelista hade hjälpt då det är säljaren som fyller i informationen och eftersom inget av detta hade kommit fram tidigare så är hon tveksam till om det hade blivit nedskrivet i en frågelista. Vid alla hennes kontraktsskrivningar frågar hon muntligt om det är något onormalt slitage i lägenheten eller om det är något speciellt som köparen behöver veta. Eftersom

det är över två år sedan detta kontrakt minns hon inte allt som säljaren nämnde, men det som sades om terrassen var att köparen var tvungen att skotta den fri från snö under vintermånaderna. Anledningen till att hon minns det är att de skojade lite om vad man gör av snön, att man inte bara kan kasta den över hustaket ner på trottoaren.

Att stadgarna var äldre var tyvärr inget hon hade fått information om. Hon hade under 2018 fyra försäljningar i samma port. Inte under en enda av dessa försäljningar har någon säljare eller någon från föreningen uppmärksammat henne på att föreningen tagit fram nya stadgar. Att ha koll på årsredovisningar är enkelt då årtal står på framsidan, men det är svårare med stadgar.

Efter att NN tillträdde lägenheten uppstod det flera frågetecken, förutom terrassen, och hon har alltid varit väldigt mån om att köparen utan dröjsmål ska vända sig till säljaren med sina anspråk. Ibland tog det lång tid utan att hon hörde något från NN och då skickade hon sms eller mejl för att höra hur det hade gått med allt.

NN har i huvudsak tillagt följande:

Mäklaren har haft vital information om tidigare specifika problem för denna lägenhet utan att delge detta. Mäklaren har antagit att det var åtgärdat och inte hade betydelse för hur det är idag; här har hon har brustit i sin roll som mäklare.

Mäklaren har vetat om inte bara en utan två vattenläckor som uppstått på grund av terrassen. Vattenläckorna var omfattande och orsakade stora skador och fukt i lägenheten och lägenheterna på våningen under. En skada av denna omfattning är av betydelse för en framtida köpare.

Den sista slutbesiktningen, som Mäklaren refererar till, var inte en besiktning utan endast en mätning. Problemet var alltså inte åtgärdat, utan bara löst för stunden.

Genom att det varit två tidigare vattenläckor är det en stark indikation på att det fanns fukt i lägenheten. Det fanns det mätningar på.

Frågelistan som stod med i kontraktet hade varit vital, då en av de frågorna som finns i en frågelista är vetskap om tidigare vattenskador och fukt i lägenhet. I en frågelista ska det även anges vad som har renoverats i en lägenhet under den tid säljaren bodde där.

Att Mäklaren tidigare hade försäljningar i samma förening och i minst två av dessa överlämnat felaktiga stadgar visar att hon varit slarvig i sin roll som mäklare.

Hon är osäker på Mäklaren ens kontaktade föreningen vid försäljningen av hennes lägenhet; föreningen kan inte minnas att Mäklaren kontaktade dem.

Att det är svårt att ha koll på årtal på stadgar håller hon inte med om. Det står tydligt på sista sidan i dem när de signeras och börjar gälla. På allabrf.se fanns också stadgarna.

Mäklaren har bland annat tillagt följande:

Hon har svårt att se orsakssambandet mellan den information hon hade och en eventuellt felbyggd terrass, eventuella fuktskador samt eventuell stämningsansökan från säljaren gentemot den förra ägaren.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat mäklarjournalen och köpekontraktet.

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 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.

Stadgar; oaktsamhet

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillhandahålla föreningens registrerade stadgar. NN har oemotsagd uppgett att de nya stadgarna antogs i maj 2018 – mer än ett halvår före köpet – och det har inte gjorts gällande att de inte skulle ha varit registrerade vid tidpunkten för köpet. Nämnden anser sig kunna utgå från att de nya stadgarna var registrerade vid köpet i januari 2019.

Mäklarens invändning att hon inte hade hört något om stadgeändringen kan inte godtas. Eftersom en mäklare enligt lag ska tillhandahålla de registrerade stadgarna, ligger det i sakens natur att mäklaren måste undersöka vilka de registrerade stadgarna är. Ett telefonsamtal till bostadsrättsföreningen eller Bolagsverket hade räckt.

Sammanfattningsvis agerade Mäklaren oaktsamt genom att inte tillhandahålla de registrerade stadgarna.

Vattenskadan; oaktsamhet

Mot Mäklarens förnekande har NN inte bevisat att Mäklaren kände till att det var problem med terrassen. Mäklaren har dock medgett att hon kände till att det tidigare hade varit problem med terrassen, men att problemen enligt säljarens uppgift var åtgärdade via ett försäkringsbolag och att en besiktningsman hade godkänt resultatet.

Frågan om mäklaren är skyldig att informera om åtgärdade fel är omdiskuterad.

I FMI 4-963-02 ansåg Fastighetsmäklarinspektionen att mäklaren var skyldig att informera om en tidigare vattenskada i en lägenhet, trots att denna hade avhjälpats av säljarens försäkringsbolag. I ett liknande fall, FMI 4-212-00, riktades dock ingen kritik mot mäklaren. Felet var här inte ens avhjälp, men skulle avhjälpas av bostadsrättsföreningen. Utgången blev densamma i Allmänna reklamationsnämndens ärende 2003-3924.

I Förvaltningsrättens i Stockholm mål 26075-11 uttalades att det inte finns någon generell skyldighet att upplysa om avhjälpna fel, utan frågan får bedömas från fall till fall.

I ett finskt rättsfall, HD 1995:150, hade säljaren berättat för mäklaren att det tidigare inträffat en vattenskada i lägenheten och att bostadsaktiebolaget hade anskaffat material för att reparera skadan. Säljaren hade inte upplyst om hur vattenskadan reparerats och mäklaren hade inte heller frågat säljaren om detta. Under dessa om-

ständigheter ansågs det att mäklaren hade varit skyldig att ta reda på saken av bostadsaktiebolagets styrelse.

Nämnden anser att en mäklare normalt inte behöver informera om avhjälpna fel, men att omständigheterna i det enskilda fallet kan vara sådana att mäklaren får en sådan skyldighet. I det aktuella fallet har det emellertid inte framkommit något som medförde att Mäklaren borde ha ifrågasatt säljarens uppgift att felet var fackmässigt åtgärdat. Hon var därför inte skyldig att informera NN.

Stadgarna; orsakssamband och skada

Varken de nya eller de gamla stadgarna har getts in i ärendet. NN har dock oemotsagd uppgett att enligt de nya stadgarna, till skillnad från de gamla, ansvarar lägenhetsinnehavaren för altandörr och tillhörande tröskel.

Nämnden kan inte se att vetskap om de nya stadgarna hade påverkat NN:s agerande inför köpet. Det saknas med andra ord orsakssamband mellan Mäklarens oaktsamhet och den uppgivna skadan.

Frågelistan; oaktsamhet, orsakssamband och skada

Att låta säljaren fylla i en s.k. frågelista är inte obligatoriskt. Att det i detta fall felaktigt hade angetts i köpekontraktet att det fanns en frågelista påverkar inte den bedömningen.

Vad som däremot är obligatoriskt är att mäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om bostaden som kan antas vara av betydelse för en köpare, se 16 § 2 st. fastighetsmäklarlagen. Detta kan, men måste inte, ske genom att mäklaren ber säljaren att fylla i en frågelista.

Det är inte bevisat att säljaren skulle ha lämnat några upplysningar om terrassen till NN, oavsett om och på vilket sätt Mäklaren hade verkat för detta. Det är inte heller bevisat att upplysningarna, om några sådana ändå hade lämnats, skulle ha påverkat NN:s agerande inför köpet. Mäklaren har ju oemotsagd uppgett att säljaren ansåg att felet var fackmässigt åtgärdat.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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.