

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen AS

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 60 000 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 250 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. För egen del har hon begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Den 9 september 2024 köpte NN och YY ("NN-YY") en bostadsrättslägenhet i Storstaden för 7 825 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN-YY agerade Mäklaren oaktsamt i sin hantering av säljarnas uppgifter om våtrumsintyg. De har därför begärt skadestånd.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är ersättningsskyldig och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

Mäklaren utlovade kvalitetsdokument och våtrumsintyg för de båda badrummen i lägenheten. Innan undertecknandet av köpekontraktet visste Mäklaren att handlingarna inte fanns, men informerade dem inte om det.

Vid visningstillfället frågade de om dokumenten och fick ett jakande svar: all dokumentation för båda badrummen fanns. Eftersom det är viktigt med den typen av dokumentation för nyrenoverade badrum, skickade de även ett sms till Mäklaren för att även ha informationen i skrift. De fick återigen ett jakande svar: all dokumentation fanns och säljarna hade efterfrågat handlingarna från sina säljare, som de hade köpt lägenheten av för ett år sedan.

Först när den nu nämnda informationen kom dem tillhanda, lade de vad som visade sig bli det vinnande budet på 7 825 000 kr.

Den information som senare framkommit är att säljarna frågade Mäklaren om de var OK med att köpa lägenheten innan dokumenten hade tagits fram, varpå Mäklaren svarade ja. Detta fick de aldrig veta.

Nu i efterhand har framkommit att inga handlingar finns och ett av badrummen är ett svartjobb, gjort privat av en "vän" till de tidigare ägarna. Det andra badrummet har de inte heller fått någon dokumentation över. Den enda information de fått nu i efterhand är att det inte är gjort av samma ägare som gjorde det stora badrummet.

Deras granne kontaktade dem för någon vecka sedan och berättade att det läcker från deras badrum. Sanerings- och avfuktningsföretaget har varit på plats och gör nu en utredning.

Vid ett eventuellt felbygge reklamerar man badrummet till byggaren/firman som utförde arbetet, men eftersom det är gjort "privat" så finns det ingen byggare att vända sig till.

De har beräknat sitt krav om 250 000 kr fördelat på de två badrummen. Det är en uppskattning att värdeminskningen är 125 000 kr per badrum utan kvalitetsdokument. Ser man till vad det kostar att bygga ett badrum är det lågt räknat.

Mäklaren

Oaktsamhet

NN-YY frågade henne om det fanns dokumentation på badrummen. Hon fick information från säljarna att våtrumsintyg fanns, att säljarna inte hittade dem i sin mejlkorg just nu, men att de haft dem i mejlkorgen tidigare och att de skulle ta fram dem. Hon vidarebefordrade detta till NN-YY,

NN-YY lade samma dag ett dolt bud och ville att kontraktsskrivning skulle ske i närtid. Det skedde samma dag som budet lades.

Hon frågade NN-YY om de var villiga att genomföra affären, trots att säljarna inte hittade dokumentationen, vilket de förklarade sig villiga att göra. Säljarna sa att dokumentationen skulle tas fram innan tillträdet, vilket NN-YY informerades om.

NN-YY signerade överlåtelseavtalet först, och säljarna vid ett senare tillfälle under dagen, då de inte kunde närvara vid kontraktstillfället.

Hon har inte haft något skäl att ifrågasätta förekomsten av dokumentationen, detta eftersom säljarna tydligt meddelat henne att den fanns. Hon framförde också till NN-YY att säljarna inte kunde hitta dokumentationen och efterfrågade deras inställning till detta.

Skada

Även om hon skulle anses ha agerat oaktsamt, kan inte kostnaden för två nya badrum motsvara liden skada, då detta hade medfört en överkompensation.

Det har inlämnats något underlag som styrker att badrummen inte är fackmässigt renoverade, eller att de skulle utgöra en riskkonstruktion på något sätt. Vid sådant förhållande kan inte marknadspriset ha påverkats motsvarande en helrenovering av två nya badrum.

Under alla omständigheter bör en eventuell skadeståndsskyldighet vara begränsad till ett belopp som motsvarar skillnaden i marknadsvärdet mellan den uppgift som hon ostridigt (eller som bör vara ostridigt) har erhållit, alltså att badrummen var fackmässigt uppförda, och värdet av saknad dokumentation: Alltså inte ett belopp motsvarande påverkan på marknadsvärdet vid en eventuell riskkonstruktion.

Vidare har något underlag heller inte inlämnats som styrker en marknadsvärdespåverkan. Någon skada kan således inte anses vara visad.

Medvållande

NN-YY valde att gå vidare med köpet med vetskapen om att säljaren inte kunde leverera dokumentationen på kontraktsskrivningen. De måste därmed betraktas vara medvållande till en eventuell skada, vilket bör medföra en jämkning av ett eventuellt skadestånd till noll.

NN-YY tillade följande:

Av Mäklarens inlägga framgår att hon informerade dem, även muntligen vid visningstillfället, att dokumentation på badrummen fanns.

Vad som sagts mellan säljaren och Mäklaren innan försäljningen kan de inte svara på, mer än att de i mejl fått tydligt förklarat att det endast fanns ritningar på badrummen och Mäklaren var informerad om det.

De frågade alltså Mäklaren vid två tillfällen om dokumentation på badrummen, en gång vid visning och en gång vid sms:et som Mäklaren gett in.

De har bett säljarna ta fram dokumentationen i efterhand och då kom det fram att det ena badrummet var ett svartjobb som var gjort av en "kompis", helt utan papper eller dokumentation.

Den läcka som nu uppkommit är reklamerad till säljaren. Efter att ett VVS-företag samt Sanerings- och avfuktningsföretaget varit på plats och lokaliserat läckan, kan man konstatera att det finns mögel i badrummet och en läcka som är mer än ett år gammal. Just nu utreds om hela badrummet behövs brytas upp och göras om.

De blev även informerade om att badrummet var gjort "fackmannamässigt", vilket inte är fallet. Detta har de fått bekräftat av VVS-företaget.

De står fast vid att Mäklaren har agerat oaktsamt genom att:

1. Inte kontrollera så att papperna faktiskt fanns, samt

2. Inte frågat dem vid budaccept ifall det var OK att köpa då säljaren fortfarande inte fått eller hittat några papper på badrummen. Denna fråga borde de fått inför undertecknandet av köpekontraktet.

I sms:et skrev Mäklaren tydligt "Det finns!". Inte "Det finns eventuellt". Saken var klar: Papperna fanns och säljaren letade fram dem. De skulle överlämnas vid tillträdet.

Mäklaren tillade följande:

Hon förnekar att hon skulle ha fått information om att det endast fanns ritningar på badrummen. Stöd för denna uppfattning får anses framgå av tidigare åberopade sms, där säljaren bland annat bekräftade att hon "sagt att papper finns". Till henne garanterade säljaren att våtrumsintyg för badrummen fanns. Detta säkerställde hon med säljaren inte mindre än två gånger.

Om badrummet inte är renoverat på fackmässigt sätt, och att detta har orsakat en vattenläcka, är inte en förutsebar följd av hennes påstådda oaktsamhet, givet informationen hon erhållit att våtrumsintyg fanns.

Det NN-YY anfört om att hon agerade oaktsamt genom att inte informera dem om att säljaren inte hittade intygen innan bud lades, noterar hon att detta informerades om skriftligt, vilket styrks genom tidigare ingivet sms.

Det ska framhållas att NN-YY – och såvitt hon förstår är detta ostridigt – fick information om att säljaren inte hittade intygen innan köpet blev bindande.

NN-YY tillade i huvudsak följande:

Det stämmer inte att de innan köpet blev bindande fick information om att våtrum-sintyg saknades. Tvärtom: de frågade specifikt (muntligt på visning och per sms innan budgivning) om dessa intyg fanns och fick bekräftat av Mäklaren att de fanns. Vid kontraktsskrivning, då säljarna meddelade Mäklaren att de inte hittade dokumentationen, informerades de inte om detta. Mäklaren beslutade på egen hand, utan att stämma av med dem, att gå vidare.

Det sms som Mäklaren åberopat styrker endast att säljarna initialt sa att intyg fanns, inte att de som köpare informerats om det senare beskedet att intygen inte gick att hitta. Det är en avgörande skillnad som påverkar en köpares beslut.

De menar att Mäklarens oaktsamhet ligger i att inte vidarebefordra ändrade förutsättningar. Att dessa intyg var viktiga framgår tydligt av att de tog upp frågan flera gånger. Hade de fått korrekt information hade de haft möjlighet att:

- Ställa särskilda villkor i kontraktet,
- Begära kompensation, eller
- Avstå från köpet.

Det har nu upptäckts en vattenläcka i badrummet och en auktoriserad VVS-tekniker har bedömt att läckan pågått i minst tolv månader; skadan fanns alltså med stor sannolikhet redan vid köpet.

De har fått besked om att hela badrummet behöver rivas och byggas om. Det finns därmed ett faktiskt och betydande ekonomiskt skadeståndsanspråk kopplat till den felaktiga eller uteblivna informationen vid köpet.

Detta stärker ytterligare deras ståndpunkt att Mäklaren agerade oaktsamt genom att inte vidarebefordra information om att badrumsdokumentation saknades och ge dem möjlighet att ta ställning till detta innan kontraktsskrivningen, trots att det uppdagats.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Hon vill framhålla att hon inte intygat att våtrumsintyg fanns, utan vidarebefordrat information om att säljaren intygat att de fanns

Det tycks som om parterna är överens om att NN-YY informerades om att säljarna inte hittade dokumentationen innan kontraktsskrivningen.

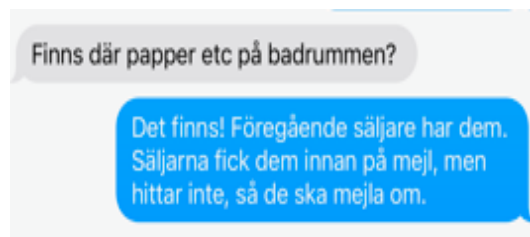
Hon förnekar att hon från säljarna fått information om att våtrumsintyg inte fanns.

Något underlag har avseende skada, byggsätt eller vattenläcka har inte inlämnats.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av köpekontraktet. I kontraktet reglerades inte frågan om badrum och kvalitetsdokument särskilt.

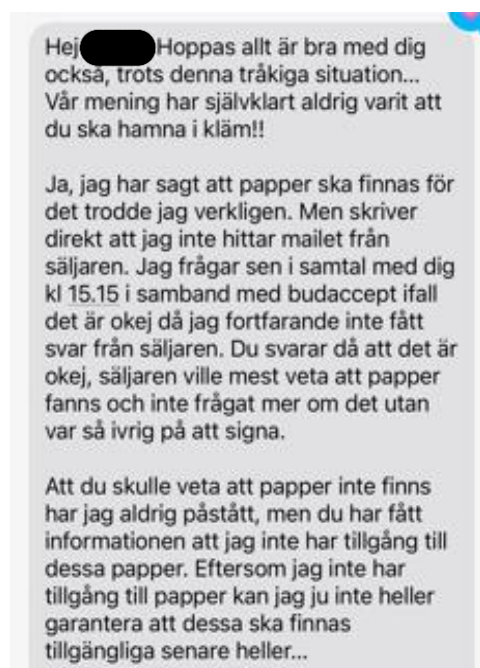
En sms-konversation mellan Mäklaren och NN-YY som ägde rum före köpet hade följande innehåll:



I ett mejl till NN-YY efter köpet skrev säljarna följande:

”Vad gäller badrummet förmedlade jag till mäklaren att vi endast hittar ritningar/utkast på resultatet av badrummet när frågan kom upp, samt att jag måste kontakta vår säljare för att efterfråga dokumentationen. I samband med budaccept dubbelkollar jag att det är okej då jag fortsatt saknar denna dokumentation, varefter kontraktskrivning genomförs utan förbehåll. Jag har senare fått bekräftat att badrummet är byggt i enlighet med fackmannamässiga regler men att kvalitets- och våtrumsintyg saknas då detta inte krävdes av föreningen vid tillfället för renovering. Detta bör enligt mig inte påverka värdering på lägenheten då försäkringsbolaget normalt sätt inte kräver in dokumentationen utan gör en utredning inklusive besiktning vid händelse av skada.”

I ett sms till Mäklaren efter köpet skrev säljarna följande:



NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt 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 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

Genom parternas uppgifter – se ovan under rubriken ”Utredningen” – får det anses utrett att det inte finns några våtrumsintyg för de båda badrummen. Under alla förhållanden har säljarna ännu inte tillhandahållit några våtrumsintyg – vilket inte heller har påståtts från någon av parterna.

Genom parternas uppgifter och den skriftliga bevisningen är det vidare klarlagt dels att NN-YY muntligen i samband med visning och i sms i tiden därefter frågade Mäklaren om våtrumsintyg, dels att Mäklaren svarade att våtrumsintyg fanns men att säljarna för tillfället inte hittade dem, dels att Mäklaren vid tidpunkten för kontraktsskrivningen visste att säljarna fortfarande inte hade fått tag på våtrumsintygen.

Därefter går parternas uppgifter isär. Enligt Mäklaren informerade hon NN-YY vid kontraktsskrivningen om att några våtrumsintyg ännu inte fanns tillgängliga, och NN-YY valde att underteckna köpekontraktet med den vetskapen. Detta har NN-YY förnekat. De menar att de inte fick någon sådan information.

Det är Mäklaren som har bevisbördan för att hon informerade NN-YY om att några våtrumsintyg ännu inte hade presenterats. Den bevisbördan har hon inte uppfyllt. Nämnden utgår således från att NN-YY inte blev informerade.

Sammanfattningsvis så långt: vid tidpunkten för kontraktsskrivningen visste Mäklaren att säljarna ännu inte hade hittat några våtrumsintyg. NN-YY å sin sida visste att säljarna åtminstone tidigare, i samband med visning och i tiden därefter, hade uppgett att de inte hittade våtrumsintygen.

Att säljarna vid tidpunkten för kontraktsskrivningen ännu inte hade hittat våtrum-sintygen var utan vidare en uppgift som var av intresse för en köpare. Nämnden anser därför att Mäklaren agerade oaktsamt genom att inför kontraktsskrivningen inte informera NN-YY om att säljarna ännu inte hade hittat några intyg. Det gäller särskilt som Mäklaren i sms:et till NN-YY – se ovan under rubriken "Utredningen" – uppgav att säljarna tidigare hade haft intygen i sin mejlkorg. NN-YY hade därmed visst fog för att tro att intygen existerade och att de skulle kunna tas fram inom kort.

Nämnden tillägger att om det var överenskommet att säljarna skulle ta fram våtrumsintygen till tillträdet, så som Mäklaren uppgett, skulle hon ha dokumenterat det åtagandet i köpekontraktet. Därigenom skulle NN-YY ha fått klart för sig att några våtrumsintyg ännu inte hade hittats.

Orsakssamband och skada

Enligt NN-YY är åtminstone det ena badrummet ett s.k. fuskbygge som kräver omfattande renovering. Mäklaren har ifrågasatt detta och inte godtagit någon del av det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

Det är NN-YY som har bevisbördan i denna del. Mot Mäklarens förnekande har de inte styrkt sitt påstående. Nämnden utgår därför från att något annat fel än avsaknad av våtrumsintyg inte föreligger. Det är alltså inte visat att läckage från badrummet förekommer, så som NN-YY har uppgett, och inte heller vilket belopp åtgärds-kostnaderna i så fall uppgår till.

Nämnden har i flera tidigare ärenden uttalat att ett våtrumsintyg har ett värde i sig, oavsett om våtrummet är utfört på ett fackmässigt sätt eller inte. Detta värde utgör en skada som Mäklaren bör ersätta.

Någon bevisning om våtrumsintygens värde har inte förts, men nämnden anser att det finns förutsättningar för att uppskatta skadans storlek. I linje med tidigare avgöranden från nämnden bör värdet bestämmas till 40 000 kr för vart och ett av de saknade våtrumsintygen. Den sammanlagda skadan uppgår därmed till 80 000 kr (40 000 kr x 2).

Jämkning

Som anförts i det föregående visste NN-YY att säljarna tidigare hade uppgett att de inte hittade våtrumsintygen. Trots det efterfrågade NN-YY inte intygen i samband med kontraktsskrivningen. Hade de gjort det, hade det framkommit att några våtrumsintyg fortfarande inte hade överlämnats. I så fall hade ingen skada uppstått.

På anförda skäl anser nämnden att NN-YY har medverkat till skadan på ett sådant sätt att skadeståndet bör jämkas. Nämnden anser att skadeståndet bör jämkas till 60 000 kr. Det beloppet bör Mäklaren betala i skadestånd.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiczell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast 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.