

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen EL

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 25 000 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 25 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 15 juli 2024 köpte NN och YY ("NN-YY") en fritidsfastighet i Småstaden för 400 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I en s.k. frågelista hade säljarna svarat nej på frågan om kontroller avseende skorsten hade gjorts. Enligt NN-YY underlät Mäklaren att överlämna frågelistan till dem före köpet.

Efter köpet visade det sig att braskaminen i byggnaden var behäftad med fel.

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

Grunder

Grunden för yrkandet är att Mäklaren gav en bild av att kaminen fungerade och kunde användas och att hon underlät att lämna information till dem, som hade gett dem en indikation om att undersöka saken närmare med sotare.

För att kaminen ska kunna användas krävs åtgärder motsvarande en uppskattad kostnad på 25 000 kr.

Närmare utveckling av grunderna

Mäklaren visade dem runt i sommarhuset, som såldes av ett äldre par där ena maken gick bort under försäljningens gång. I marknadsföringen och prospektet visades fina bilder på en brasa i kaminen och det angavs att den sköna värmen i huset kom från denna kamin. På fråga uppgav Mäklaren att det eldades i kaminen.

Då NN skulle sota ett annat hus i sin ägo, ville hon att det skulle sotas även i det aktuella huset, som de precis tillträtt. Då framkom att kaminen hade eldningsförbud sedan år 2007. Brandskyddskontrollen från sotaren visade att kaminen var sprucken, saknade baffel och spjäll samt att det var bristfälligt avstånd till brännbart material m.m. Detta var inget som framkom vid försäljningen. För dem var det en väsentlig förutsättning vid köpet att ha en fungerande kamin, en värmekälla i huset, och det är också vad Mäklaren gick ut med i sin marknadsföring.

Vid kontakt med Mäklaren framkom att säljarna fyllt i ett frågeformulär om eventuella fel på huset. Detta frågeformulär uppvisades inte för dem innan köpet. Av frågeformuläret framgår bland annat att säljarna inte haft kontakt med sotarväsendet under sin ägotid (cirka fyra år), men att de hade eldat i braskaminen.

Mäklaren uppgav att ägarförhållandena blev förändrade på grund av att en av makarna avled innan försäljningen och att frågeformuläret då arkiverades. Mäklaren har i mejl uppgett att hon missade att visa upp frågeformuläret för dem eftersom nya papper behövde upprättas för dödsboet.

De anser att Mäklaren brustit i sin information genom att inte uppvisa frågeformuläret, som då tidigt och enkelt skulle ha visat på att detta var ett problem eller något som behövde undersökas närmare. Genom sin marknadsföring och beskrivning av fastigheten i prospektet, har hon gett en missvisande bild av en fungerande kamin. Detta trots att hon, med sin vetskap om att sotning inte skett på flera år, inte undersökt om eldning var tillåten eller ställt kompletterande frågor till säljaren om detta.

Uppgifterna i frågeformuläret borde ha gett Mäklaren anledning att undersöka frågan närmare innan hon gick ut med prospektet. Alternativt borde hon ha uppmanat dem att undersöka saken själva.

Skada

25 000 kr är en lågt uppskattad kostnad för att kunna få en fungerande kamin i huset, åtgärda avståndet till brännbart (taket) och för att svetsa anslutningskanalen, något som enligt sotaren behöver göras för att kunna få elda i kaminen.

Mäklaren

Bakgrund och omständigheter

I objektsbeskrivningen angavs "Vardagsrum med plats för möblemang och täljstenskamin som ger skön värme".

Säljarna hade uppgett att kaminen var brukbar. Hon har anteckningar från intaget där det framgår att säljarna lämnat uppgift kaminen var brukbar för eldning. Uppgiften har även godkänts av säljarna i objektsbeskrivningen. Hon hade rätt att förlita sig på uppgiften.

Den arkiverade frågelistan

Vid intaget levde båda säljarna. Vid detta tillfälle upprättades en frågelista, där säljarna angav att det inte hade utförts någon kontroll av skorstenen. Ett tag efter annonseringen avled en av säljarna, varpå alla handlingar – inklusive frågelistan – arkiverades och nya förmedlingshandlingar upprättades med dödsboet. Med

anledning av att de äldre handlingarna arkiverades, uppvisades inte frågelistan. Någon ny frågelista upprättades inte av dödsboet.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

Vardagsrum med plats för möblemanng och täljstenskamin som ger skön värme. I anslutning till vardagsrummet finns ett mindre rum i öppen planlösning till vardagsrummet som skulle kunna delas av till sovrum. Trägolvg och tapetserade väggar.

[...]

[Bild på kaminen. Borttagen i det anonymiserade beslutet.]

I frågelistan angavs bland annat följande:

Har kontroller utförts avseende:

Radon? När?

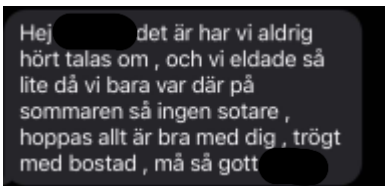
NEJ.

Skorsten? När?

NEJ.

I övrigt besvarades alla frågor om kännedom om fel med "nej".

I ett sms till Mäklaren efter köpet skrev säljaren följande:



Hej [redacted] det är har vi aldrig hört talas om , och vi eldade så lite då vi bara var där på sommaren så ingen sotare , hoppas allt är bra med dig , trögt med bostad , må så gott [redacted]

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 och utredningen i övrigt är det klarlagt att Mäklaren hade tillgång till en frågelista där säljarna, när båda makarna var i livet, hade uppgett att de inte hade kännedom om några fel i fastigheten, men att några kontroller av skorstenen inte hade skett. Det förefaller vidare ostridigt att Mäklaren inte informerade NN-YY om innehållet i frågelistan. Därigenom agerade hon oaktsamt.

Orsakssamband och skada

Frågan gäller om, och i så fall med vilket belopp, priset hade påverkats om Mäklaren hade agerat aktsamt, det vill säga om hon hade informerat NN-YY om att inga kontroller av kaminen och skorstenen hade gjorts.

Nämnden anser det rimligt att en sådan information hade påverkat priset med omkring 25 000 kr. Det innebär att NN-YY krav ska bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, 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.