

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen MN

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 20 000 kr.

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

BAKGRUND

Den 25 november 2024 sålde NN och YY ("NN-YY") en bostadsrättslägenhet i Storstaden för 3 550 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN-YY agerade Mäklaren oaktsamt när han vidarebefordrade en felaktig uppgift om att lägenheten var försedd med golvvärme. De har begärt skadestånd för det prisavdrag de kan komma att betala till köparna.

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 ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

Grunden för yrkandet är att Mäklaren missade att kontrollera tveksamma uppgifter gällande golvvärme samt lämnade tveksam och felaktig information till köparen.

På grund av okunskap uppgav de att det fanns golvvärme i lägenheten. De var unga och oerfarna och fyllde i rumsbeskrivningen utan Mäklarens hjälp eller närvaro. Mäklaren besökte lägenheten först vid första visningen. Mäklarföretaget bad dem fokusera på frågelistan, inte på rumsbeskrivningen där uppgiften om golvvärme lämnades. Detta eftersom lägenheten hade sålts av samma mäklarföretag bara två månader tidigare.

Lägenheten har synliga radiatorer i samtliga rum, förutom i badrummet. Mäklaren borde därför ha reagerat och misstänkt att golvvärme saknades. Inte minst då mäklarassistenten reagerade på uppgiften om golvvärme och nämnde det för Mäklaren. Assistenten uppmärksammade detta eftersom säljarna vid försäljningen två månader tidigare inte hade angett i rumsbeskrivningen att det fanns golvvärme. Utöver de tydliga radiatorerna saknades det även reglage/displayer.

En fråga om golvvärmen ställdes av köparen i samband med visningarna. Mäklaren gav då viss information, utan att kontrollera med dem som säljare. Mäklaren sa något i stil med att det troligtvis var elburen golvvärme (och inte vattenburen), när det i själva verket inte var någon golvvärme alls. Eftersom en fråga kring just golvvärme ställdes, anser de att radiatorerna absolut borde ha uppmärksammats av Mäklaren. En misstanke gällande avsaknad av golvvärme i samband med detta borde ha väckts.

Samtliga dokument från lägenhetens renovering år 2022 skickades innan försäljningen till Mäklaren, eftersom köparen önskade få dessa dokument.

De har erbjudit köparen 30 000 kr i ersättning och kan gå upp till 50 000 kr. De begär 20 000 kr av Mäklaren, vilket motsvarar ungefär hälften av det prisavdrag som de kan få betala till köparen.

Mäklaren

Bakgrund och omständigheter

Av annonsen framgick att det var "genomgående golvvärme" i bostaden.

Det stämmer att det fanns synliga radiatorer i samtliga rum, utom i badrummet. Det är också riktigt att köparen inför en visning frågade om golvvärmen var elburen eller vattenburen.

Handlingar avseende renoveringen år 2022 lämnades ut både till honom och till köparen, men även NN-YY fick del av handlingarna.

Han bad NN-YY att fylla i ett antal handlingar. De ombads att fokusera på frågelistan och lånedelen, men även att beakta texten i rumsbeskrivningen. NN-YY valde att fylla i uppgiften om golvvärme i samtliga rum.

Det är säljarens ansvar att lämna korrekta uppgifter, oavsett hur uppdraget formulerades. NN-YY hade inte behövt fylla i uppgifter som de saknade kunskap om eller inte kände till. Han kan inte ansvara för NN-YY:s okunnighet, under förutsättning att det inte fanns starka skäl för att misstänka att NN-YY lämnade direkt felaktiga uppgifter. I detta fall saknades sådana skäl.

Eftersom lägenheten var totalrenoverad så sent som år 2022 och i väldigt fint skick, hade han inte något skäl till att misstänka att lägenheten saknade golvvärme.

En mäklare har ingen skyldighet att kontrollera vilka tidigare uppgifter andra säljare eller andra mäklare har fyllt i. Det gäller även om mäklaren arbetar på samma mäklarföretag som tidigare mäklare.

I samband med annonsens upprättande fick NN-YY ta del av ett annonsutkast med följande instruktion:

"Läs noggrant igenom all fakta och text i annonsen samt kontrollera att planritningen stämmer. Detta är mycket viktigt då du som säljare juridiskt ansvarar för att informationen om bostaden är korrekt. Återkom sedan med bekräftelse samt eventuella inputs eller korr. Är det något gällande föreningsinformationen som du tycker är tveksamt, vänligen meddela mig detta så att jag har möjlighet att dubbelkolla med föreningen. Tveka inte att höra av dig om du har några frågor!"

NN-YY återkom med några ändringsförslag till hans koordinator, dock nämndes inget beträffande golvvärmen. Därefter godkändes annonsen när korrigeringarna var genomförda. I annonsen angavs att det var "genomgående golvvärme".

NN-YY gör gällande att han borde ha reagerat på uppgiften om att det fanns golvvärme eftersom det fanns tydligt synliga element/radiatorer i samtliga rum (utom badrummet). Det fanns heller inga reglage/displayer i badrummet. Detta var inget han noterade vid visningarna. Det ska beaktas att han hanterar hundratals visningar varje år och varje enskild detalj noteras inte. Vad är det som utesluter att det finns både (elburen) golvvärme och (vattenburna) radiatorer i ett utrymme?

Han medger att handlingar för renoveringen lämnades ut både till honom och köparna, men samtidigt har även NN-YY tagit del av handlingarna.

Han medger vidare att köparen inför en visning frågade om golvvärmen var elburen eller vattenburen. Han svarade att han misstänkte att golvvärmen var elburen, baserat på sin erfarenhet av att det sällan förekommer vattenburen golvvärme i bostadsrättsföreningar där varmvatten ingår i avgiften. Han betonade samtidigt att han inte kunde garantera detta – det var ett resonemang snarare än ett konstaterande och köparen bad honom aldrig att kontrollera uppgiften närmare med säljarna eller återkomma i frågan.

Kravet som sådant

Eftersom han godtar det begärda beloppet om 20 000 kr som skäligt i och för sig, väljer han att inte kommentera beloppet ytterligare.

NN-YY uppmanades att yttra sig över Mäklarens inlaga, men de förklarade att de inte hade något att tillägga.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

- Exklusivt renoverad 2022
- Påkostade detaljer
- Sydvästvänd balkong
- Dansk design
- Genomgående golvvärme
- Kaklat badrum med dubbeldusch
- Inslag av koppar
- Lyxig walk in closet
- Öppen planlösning
- Stilrena materialval
- Egna tvättmöjligheter
- Gym i föreningen
- Mysig innergård
- Ypperligt Cityläge
- P-huset [REDACTED] intill
- Bra pendlingsmöjligheter

”När vi kliver in genom dörren möts vi av ett genomgående parkettgolv med golvvärme som ger en varm och inbjudande känsla samt väggar målade i en elegant greige kulör.”

I ett mejl till NN-YY skrev Mäklarens kollega följande:

Jag är [REDACTED] kollega och ska påbörja arbetet med annonsen för din bostad. I och med att ni köpt av oss så kan ni koncentrera er på delarna ”Frågelista till köpekontrakt” och ”Låneinformation” samt om det är något annat ni gjort sedan ni köpte den. (Spara ner det på datorn innan du börjar fylla i, annars förvinner all text och fyll inte i mer text än vad som får plats i varje box).

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.

Bedömningen i detta fall

På fråga från nämnden har NN-YY uppgett att deras krav avser skadestånd, inte nedsättning av provision. Nämnden ska alltså endast pröva om NN-YY har rätt till skadestånd.

Om en köpare får prisavdrag på grund av att en viss uppgift om bostaden visar sig vara felaktig, innebär det normalt inte att säljaren har lidit en ekonomisk skada. Genom att betala prisavdrag får säljaren i regel den köpeskilling han eller hon skulle ha fått om någon felaktig uppgift inte hade förekommit. Någon skada föreligger då inte och därmed inte heller någon grund för skadestånd.

Så långt kan man tycka att NN-YY:s krav skulle avslås redan på den grunden att någon skada inte har visats. Det har i detta fall emellertid betydelse att Mäklaren inte har invänt att skada saknas och att han har godtagit det begärda beloppet 20 000 kr som rimligt i och för sig. Det måste uppfattas som att han har godtagit att betala 20 000 kr, om det kan visas att han agerade oaktsamt. Nämnden kan därför inte avslå kravet med motiveringen att skada inte visats utan har att pröva frågan om oaktsamhet.

I frågan om Mäklaren agerade oaktsamt gör nämnden följande bedömning:

Parterna förefaller överens om att NN-YY inte bara godkände en objektsbeskrivning med en felaktig uppgift utan de lämnade aktivt en uppgift om att lägenheten var försedd med golvvärme.

Av förarbeten, doktrin och praxis framgår att en mäklare normalt kan vidarebefordra säljarens uppgifter utan egen kontroll. Även med beaktande av det som NN-YY har anfört – att det fanns synliga radiatorer – anser nämnden inte att omständigheterna var sådana att Mäklaren borde ha ifrågasatt uppgiften om golvvärme. Med andra ord agerade han inte oaktsamt. NN-YY:s krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, 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.