

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen FW

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 14 110 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 64 110 kr.

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

BAKGRUND

Den 9 april 2024 köpte NN en bostadsrättslägenhet i Storstaden för 5 800 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN agerade Mäklaren oaktsamt dels genom att felaktigt uppge att en borttagen sovrumsdörr fanns i ett källarförråd, dels genom att ge felaktiga besked om ansvaret för eventuella fel i en gjord badrumsrenovering.

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

Yrkande och belopp

Han begär 64 110 kr, varav 14 110 kr avser kostnader för dörr och 50 000 kr skadestånd för bristfällig renoveringsdokumentation.

Beloppet 14 110 kr baseras på de lägsta erhållna offerterna för att återställa dörren och består av följande poster:

Specialtillverkat dörrblad (specialmått): 9 343 kr, inmätningssavgift samt montage och installation: 3 778 kr, installation 2 879 kr, material 449 kr samt frakt och inbärning: 540 kr.

Yrkandet om 50 000 kr är en uppskattad summa som ska täcka dels faktiska kostnader för teknisk utredning av fackmän, dels de nödvändiga korrigeringar som kan krävas för att erhålla godtagbara intyg. Beloppet ska även ses som en ersättning för den värdeminskning lägenheten drabbats av till följd av avsaknaden av korrekt dokumentation, vilket påverkar framtida försäljningspris och försäkringsskydd.

Sovrumsdörren

Inför köpet frågade han Mäklaren via e-post och sms om sovrummet hade en dörr. Han har vid upprepade tillfällen ställt frågor om sovrumsdörren för att säkerställa dess existens. Redan i mars 2024 frågade han via e-post, varpå Mäklaren svarade att han trodde att den fanns i källaren. Han tog upp frågan igen i april 2024 och då bekräftade Mäklaren via sms att dörren faktiskt fanns. Han litade på detta definitiva besked vid köpet. Vid tillträdet uppdagades att dörren saknades helt.

Efter tillträdet, när det stod klart att dörren saknades, försökte han vid upprepade tillfällen kontakta Mäklaren för att nå en lösning. Mäklaren valde dock att helt ignorera hans kontaktförsök och lämnade honom utan svar. Detta tvingade honom

att kontakta Mäklarens chef. Först efter att han uppvisat skriftliga bevis (sms) där Mäklaren uttryckligen bekräftade dörrens existens, erkände de att ett fel begåtts och hänvisade honom vidare till sitt försäkringsbolag.

När det visade sig att en standarddörr inte passade komplicerades ärendet avsevärt. Han har lagt ner ett omfattande arbete på att hitta en lösning och har varit i kontakt med ett tjugotal olika leverantörer och snickerier för att hitta det billigaste alternativet för en specialanpassad dörr.

Renoveringsdokumentation

Vid visningen noterade han hål i badrumsväggen intill tvättstället, vilket tydde på att inredningen flyttats under renoveringen. Då detta medför en risk för fuktskador om tätningen inte är fackmässigt utförd, lyfte han frågan som en kritisk punkt under kontraktsmötet.

Han efterfrågade våtrumsintyg och dokumentation för el- och vatteninstallationer i både kök och badrum. Mäklaren försäkrade då att han "inte behövde oroa sig" eftersom bostadsrättsföreningen hade godkänt renoveringen och att det var föreningen som bar ansvaret. Genom att lita på Mäklarens yrkesmässiga försäkran och EO:s goda rykte, valde han att gå vidare med köpet och signera kontraktet.

När han flyttade in kontaktade han föreningen för att få ut dokumentationen. Föreningen svarade dock att de inte tog något ansvar för vatten eller elinstallationer inne i lägenheten, då detta helt vilade på lägenhetsinnehavaren. När han konfronterade Mäklaren med detta, svarade denne först med ett frågetecken och skickade därefter ett sms med en skärmdump på en allmän lagtext, i stället för att förklara sin tidigare försäkran eller tillhandahålla dokumentation.

Vid det slutliga överlåtelsesmötet lyfte han frågan igen. Mäklaren hävdade då att han "inte mindes" deras tidigare diskussioner, trots att de kommunicerat om detta via både mejl och sms bara några dagar tidigare. Mäklaren pressade honom därefter att genomföra slutbetalningen, vilket lämnade honom i en mycket utsatt position.

Om han hade blivit korrekt informerad om att ingen dokumentation existerade och att föreningen inte bar något ansvar, hade han aldrig genomfört köpet till det aktuella rekordpriset. Avsaknaden av intyg innebär att han nu står med en betydande ekonomisk risk vid framtida skador (t.ex. läckage från diskmaskin) samt en värdeminskning vid en framtida försäljning, då nästa köpare med stor sannolikhet kommer att kräva samma dokumentation som han efterfrågade.

Mäklaren

Bakgrund och omständigheter

NN har läst och godkänt/signerat objektsbeskrivningen samt varit på två visningar. Han anser att NN brustit i sin undersökningsplikt genom att inte kontrollera vilka dörrar som funnits och inte. En bostadsrätt köps i befintligt skick. Han upplever att NN verkar ha haft en felaktig bild av vad som ingår och gäller vid ett köp av en bostadsrätt.

Sovrumsdörren

Han uppfattade att frågan från NN handlade om dörr från hall/matsal till badrum, klädkammare och sovrums. En sådan dörr fanns i lägenheten, även dörr till badrummet fanns. Eftersom NN varit på två visningar bör han ha sett att det fanns dörr till bland annat badrummet.

Renoveringsdokumentation

Han bestrider att han skulle ha hänvisat till att föreningen ansvarar för renoveringarna. Han har lämnat information om att köket renoverades år 2020, där nya vitvaror sattes in samt nytt golv och nymålade väggar. Han har även lämnat information om att det installerades nya badrumsmöbler år 2020. Ovanstående uppgifter har även framgått i objektsbeskrivningen som NN läst och signerat. Han har aldrig påstått eller sagt att det är en fackman som utfört renoveringarna eller att det skulle finnas dokumentation eller intyg avseende detta. Det finns heller ingen uppgift i objektsbeskrivningen om att sådana dokument skulle finnas.

Bostadsrättsföreningen har bland annat uppgett nedanstående efter kontakt med hans ombud.

”Badrummet renoverades år 2008, då ett antal badrum renoverades inom fastigheten, som blev BRF år 2007 – det fanns inte heller krav på våtrumscertifikat år 2007/2008.

Badrummet fick ny toalettstol och handfat samt badkar år 2020 men det gjordes ingen renovering! Bara byte av sanitetsgods!

Det finns inget våtrumsintyg/certifikat för den aktuella lägenheten och detta har både Brf [Långgatan], säljare och mäklare informerat [NN] om.

En Brf behöver inte informeras om byte av sanitetsgods i en lägenhet, detta är åtgärder som ligger hos lägenhetsinnehavaren.

[NN] har informerats om dessa åtgärder i samband med lägenhetsköp.”

Det finns inga krav på att fackman ska utföra de aktuella åtgärderna/renoveringarna i badrum eller kök.

När badrummet renoverades år 2008 fanns inga krav på våtrumsintyg. Att byta sanitetsgods kräver inga intyg eller dokumentation.

Det har inte framkommit några uppgifter som styrker att NN skulle ha haft fog att anta att renoveringar/åtgärder i kök och badrum år 2020 utförts av fackman eller att dokumentation eller intyg skulle ha funnits.

Lägenheten köptes i befintligt skick, Det åligger således Köpare att undersöka lägenheten inför köpet. Han ansvarar inte för eventuella brister om han inte gjort särskilda utfästelser eller på annat sätt skulle haft vetskap om påstådda brister.

Det yrkade beloppet; sovrumsdörr

Han anser i första hand att NN inte lidit någon skada och att avsaknad av sovrumsdörr inte skulle ha påverkat priset på köpeskillingen.

I andra hand anser han att NN ändå skulle haft kostnader för montage och installation, då dörren inte var upphängd. Dessa kostnader bestrids av den anledningen.

Han bestrider även skäligheten i dörrkostnaden om 9 343 kr. Någon uppmätning har inte skett; det har således inte visats vilka faktiska mått som sovrumsdörren behöver ha. Dörrar i gammal standard är normalt 25 mm lägre än dagens standard, medan breddmått och tjockleken är densamma som den som gäller idag.

Det finns gott om innerdörrar med mått i gammal standard. Innan någon fackmannamässig mätning skett anser han att man bör kunna utgå från att det är gammal standard som är tillämplig. En dörr i gammal standard finns att köpa för maximalt cirka 3 000 kr.

Det yrkade beloppet; avsaknad av renoveringsdokumentation

Någon skada med anledning av avsaknad av renoveringsdokumentation kan inte vitsordas.

Nämnden ställde följande fråga till Mäklaren:

”Enligt [NN] fanns ingen dörr till sovrummet vid visningen, men du ska ha uppgett att dörren var borttagen och fanns i källaren.

Du har uppgett följande:

'Han uppfattade att frågan från [NN] handlade om dörr från hall/matsal till badrum, klädkammare och sovrum. En sådan dörr fanns i lägenheten, även dörr till badrummet fanns. Eftersom [NN] varit på två visningar bör han ha sett att det fanns dörr till bland annat badrummet.'

Vänligen förtydliga detta. Fanns sovrumsdörren i bostaden? Om inte, lämnade du någon information om dörren till [NN] och i så fall vilken information?"

Mäklaren svarade följande:

Det fanns ingen sovrumsdörr (stora sovrummet) i bostaden, varken på visningen eller efter.

Han har inte diskuterat dörren med NN eller i övrigt lämnat någon information om dörren till anmälaren, utöver de sms och mejl som NN gett in till FRN.

Ytterligare skriftväxling mellan parterna förekom, där NN bland annat utförligt redogjorde för kostnaden för en ny dörr. Skriftväxlingen återges inte här, men den har lästs och beaktats av nämnden.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet, objektsbeskrivningen samt offerter och prisuppgifter från båda parterna avseende dörrkostnad.

Vidare har nämnden tagit del av följande korrespondens mellan NN och Mäklaren:

Hej [REDACTED], [REDACTED]

Jag fick någon frågor. Jag uppskattar att du kan ta en titt när du har tid. Tack.

Om det finns något förråd i källaren? hur stor är den?

Det finns inget foto av entrén. Har det gardinrob på entrén?

Det lilla sovrummet är för litet. Om det lilla sovrummet byggdes från början? eller var en del av köket?

Finns det dörren till stor sovrum?

NA

To: You

You replied on Sat 3/9/2024 5:50 PM

Hej

1. Ja alla förrådd brukar vara ca 3 kvm i innerstan men jag har ingen exakt mått
2. Ja det finns garderob så fort man kommer in lägenheten till höger
3. Vet ej
4. Det tror jag, de har säkert ställt dörren nere i källaren.
5. Nej, säljarna har inte köpt ännu de letar radhus eller större lägenhet i centrala c

Vänligen

[...]

Får jag fråga om de fortfarande ha dörrar till badrummet och stor sovrum? Planlösning har Klr nära till stor sovrum? Vad är det? Förråd rum?

10:44

De har dörrar
Det är klädkammare
Walk in closet
Vänligen

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.

Sovrumsdörren

Mäklaren har uppgett att NN ställde en fråga om "dörr från hall/matsal till badrum, klädkammare och sovrums". Han har också uppgett att han "inte diskuterat dörren med [NN] eller i övrigt lämnat någon information om dörren till anmälaren, utöver de sms och mejl som [NN] gett in till FRN".

Även om man utgår från att Mäklaren inte lämnade någon annan information än vad som framgår av ingivna mejl och sms, framgår av dessa att Mäklaren uppgav att det fanns en dörr till sovrummet, se ovan under rubriken "Utredningen".

Parterna förefaller överens om att det inte fanns någon dörr och Mäklaren har inte ens påstått att han hade fog för att tro att det fanns en dörr. Därigenom är det klarlagt att han agerade oaktsamt.

I frågan om orsakssamband och skada gör nämnden följande bedömning:

NN har inhämtat offerter och utförligt redogjort för kostnaden för en ny dörr. Nämnden finner inte skäl att ifrågasätta den uppgivna kostnaden om 14 110 kr. Skadan får anses uppgå till det beloppet.

Renoveringsdokumentation

Mot Mäklarens förnekande har NN inte visat att Mäklaren skulle ha uttalat sig på det sätt som påstås. Med andra ord är det inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt i denna del.

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.