

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklare

*Ombud:*

Förbundsjuristen Fredrik Aldmo

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har yrkat att Mäklare ska utge 10 200 kr.

Mäklare har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Genom köpekontrakt den 27 juni 2016 förvärvade NN, tillsammans med YY, Fastigheten XX. Affären förmedlades av Mäklare.

I köpekontraktet fanns en s.k. öppen besiktningsklausul med innehåll att köparna gavs möjlighet att besiktiga fastigheten efter köpet och därefter, inom viss tid och under vissa förutsättningar, hade rätt att begära köpets återgång.

Köparna lät besiktiga fastigheten genom Anticimex den 1 juli 2016. Därefter begärde de köpets återgång.

Sedan fastigheten på nytt bjudits ut till försäljning, överlämnade Mäklare det aktuella besiktningsprotokollet till andra spekulanter.

## **GRUNDER**

### **NN**

NN har i huvudsak anfört följande.

Mäklare överlämnade besiktningsprotokollet till tredje man utan deras tillåtelse.

Hon vet att en fastighetsmäklare har en informationsplikt, men enligt ett civilrättsligt betraktelsesätt godtar inte lagen att mäklaren använder ett dokument som ägs av någon annan. Genom att Mäklare överlämnade protokollet, frantog han dem möjligheten att sälja protokollet vidare.

Kostnaden för besiktningen uppgick till 10 200 kr.

### **Mäklare**

Mäklare har i huvudsak anfört följande.

Det stämmer att han informerade andra spekulanter om innehållet i besiktningsprotokollet. Han bestrider emellertid att han agerat oaktsamt. Ärendet har prövats av Fastighetsmäklarinspektionen, som fann att han hade agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

Köparna har inte heller drabbats av någon ekonomisk skada; det är svårt att föreställa sig ett scenario där köparna hade kunnat sälja besiktningsprotokollet till en annan spekulant.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat ett mejl från Mäklare den 22 juli 2016 med det aktuella besiktningsprotokollet bifogat. Mejlet skickades till en person som, såvitt nämnden förstått, var spekulant på fastigheten. Nämnden har även tagit del av Fastighetsmäklarinspektionens beslut i tillsynsärendet mot Mäklare.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska vidare informera om sådana förhållanden som han eller hon känner till, eller har särskild anledning att misstänka, och som kan antas ha betydelse för en köpare.

Enligt praxis har en mäklare skyldighet att överlämna ett besiktningsprotokoll som han eller hon har tillgång till, eller i varje fall informera om innehållet i protokollet. Det gäller även om mäklaren inte har civilrättslig rätt att förfoga över protokollet, se Kammarrättens i Stockholm dom i mål 3337-1999.

På anförda skäl anser nämnden inte att Mäklare agerade oaktsamt när han skickade ut besiktningsprotokollet till andra spekulanter. NNs krav kan redan av det skälet inte bifallas.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till frågan om NN har lidit någon ekonomisk skada på grund av Mäklares agerande.

---

**INFORMATION**

I handläggningen av detta ärende har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare, Guy Wallster, fastighetsmäklare. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet, kan dock väcka talan i allmän domstol.