

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 10 000 kr till NN.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska utge 18 700 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**GRUNDER****NN**

Han gav Mäklaren uppdrag att förmedla hans fastighet. I det skriftliga förmedlingsuppdraget fanns en standardparagraf som han inte uppmärksammade och som angav att han som säljare skulle stå kostnaden för besiktning och dolda fel-försäkring. Innan förmedlingsuppdrag tecknades hade Mäklaren lovat att kostnaden skulle ingå i mäklararvodet. Uppdraget lämnades senare över till en annan mäklare på samma företag, med löfte om att samma villkor skulle gälla som för Mäklarens uppdrag.

## Mäklaren

Hon hade uppdrag att förmedla fastigheten, men sade upp uppdragsavtalet då hon slutade att arbeta som fastighetsmäklare och lät avregistrera sig. Efter detta valde NN en annan fastighetsmäklare som han tecknade ett nytt uppdragsavtal med.

Hon har aldrig muntligt uppgett att en dolda fel-försäkring skulle ingå i arvodet. I uppdragsavtalet angavs att säljaren skulle stå för kostnaden och att den skulle regleras ur handpenningen. Hon ber om ursäkt om hennes mejl till NN var ottydligt (mejlet refereras nedan, nämndens anmärkning), men hennes ambition var det som står angivet i förmedlingsuppdraget.

Hon var behjälplig med att teckna försäkringen och fakturan gick till företaget som hon då arbetade på och inte till kunden.

Förmedlingsuppdraget var ett personligt uppdrag mellan uppdragsgivaren och henne som dåvarande fastighetsmäklare. Där hon har förstått att uppdragsgivaren inte lidit någon ekonomisk skada.

Vid tiden för anmälan var hon inte registrerad som mäklare. Enligt 25 § fastighetsmäklarlagen finns det heller ingen säljare, då fastigheten inte är förmedlad av henne som dåvarande mäklare.

Hennes arvode skulle ha legat på cirka 60 000 kr plus moms om hon hade förmedlat fastigheten. Det fanns absolut inget utrymme för att försäkringen skulle ingå i arvodet.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av sista sidan av uppdragsavtalet mellan Mäklaren och NN. I detta anges bland annat följande.

”Säljaren önskar Syddat köp (avser Skyddat köp, nämndens anmärkning) på sin fastighet. Besiktning samt Dolda fel försäkring. Erlägges av säljaren om 18 700 ink moms. Regleras ur handpenningen.”

Den ovan angivna texten står sist i uppdragsavtalet, under rubriken ”Bilaga för tilläggstjänster”.

I ett mejl den 12 juni 2016 skrev Mäklaren följande till NN:

"Hej,

Skickar över vårt besiktningsunderlag i förtid, då vi ses ikväll.

Det är alltid bra att besiktiga och att säljarna har en dolda fel försäkring för er säkerhet och trygghet. Vi bakar in allt detta i vårt arvode :-)"

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För skadeståndsskyldighet krävs dels ett uppsåtligt eller oaktsamt åsidosättande av fastighetsmäklarlagens skadeståndssanktionerade regler, dels en ekonomisk skada, dels ett orsakssamband mellan åsidosättandet och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Annorlunda uttryckt skulle skadan inte ha uppstått om mäklaren hade agerat aktsamt.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Vad gäller orsakssambandet behöver detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Om det är skäligt kan skadeståndet jämkas eller helt falla bort.

### *Kan Mäklaren överhuvudtaget bli skadeståndsskyldig?*

Nämnden konstaterar att uppdraget överlämnades till en annan mäklare innan köpekontrakt undertecknades. Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen kan emellertid även presumtiva säljare ha rätt till skadestånd, se prop. 1983/84:16 s. 42. Att uppdraget överlämnades till en annan mäklare utesluter alltså inte att NN kan ha rätt till skadestånd enligt fastighetsmäklarlagen från Mäklaren, trots att han inte var säljare i förhållande till henne.

Att Mäklaren inte var registrerad fastighetsmäklare när anspråket framställdes saknar också betydelse; det är tillräckligt att mäklaren var registrerad vid tidpunkten för den skadegörande handlingen. Vidare gäller en registrerad fastighetsmäklares obligatoriska ansvarsförsäkring för skador som inträffade när försäkringen var i kraft och är inte beroende av när skadan upptäcks och anspråket framställs, se 20 § 2 st. p. 2 fastighetsmäklarförordningen. (Nämnden bortser här från att

anspråket i och för sig kan bortfalla på grund av sen reklamation från den skadelidande eller genom att preskription inträtt.)

#### *Har Mäklaren agerat oaktsamt?*

I det skriftliga uppdragsavtalet mellan Mäklaren och NN angavs att kostnaden för besiktning och dolda fel-försäkring skulle betalas av säljaren och att kostnaden uppgick till 18 700 kr. Som angetts ovan är denna del av avtalet placerad under rubriken "Bilaga för tilläggstjänster". Som också angetts uppgav Mäklaren i ett mejl till NN att kostnaden för besiktning och försäkring skulle ingå i arvodet.

Nämnden anser att Mäklaren agerade oaktsamt genom att tillhandahålla ett uppdragsavtal med ett innehåll som stred mot innehållet i det mejl som hon hade skickat till NN. Texten i uppdragsavtalet kan inte anses medföra att uppgiften i mejlet korrigerades på ett tydligt sätt. Det gäller särskilt som avtalsvillkorets rubrik, "Bilaga för tilläggstjänster", antyder ett annat innehåll än det faktiska. Mäklaren har därför ådragit sig skadeståndsskyldighet, om och i den mån hennes oaktsamhet har orsakat NN en ekonomisk skada.

#### *Skada och orsakssamband*

Nämnden konstaterar inledningsvis att om det föreligger en skada, har den orsakats av Mäklaren på så sätt att den efterträdande mäklaren övertog det befintliga uppdragsavtalet, alternativt tecknade ett nytt uppdragsavtal med samma villkor.

Frågan är dock om det uppkommit någon skada. Eller annorlunda uttryckt: hur hade NNs förmögenhetsställning sett ut om Mäklaren hade agerat aktsamt och klargjort att kostnaden för besiktningen och dolda fel-försäkringen inte ingick i arvodet? NN har inte redovisat någon inställning i den delen, annat än i så måtto att han har yrkat skadestånd med hela besiktnings- och försäkringskostnaden.

Ett tänkbart scenario är att NN, om han hade fått tydlig information, helt hade avstått från besiktning och försäkring. I så fall uppgår skadan till kostnaden för besiktning och försäkring minus det värde som NN ansåg att detta hade för honom, alltså vad han skulle ha varit beredd att betala för en besiktning och en försäkring. Ett annat scenario är att NN hade försökt, och lyckats, pruta ner Mäklarens arvode med ett belopp upp till 18 700 kr. Ett tredje scenario är att något avtal aldrig hade ingåtts och att NN hade anlitat en annan mäklare. Ett fjärde scenario är att han hade accepterat Mäklarens avtalsförslag; i så fall föreligger ingen skada alls.

Det är den skadelidande som har bevisbördan såväl för att det föreligger en skada som för dess storlek. Om nämnden finner att det föreligger en skada, har nämnden dock ofta möjlighet att uppskatta skadans storlek, jfr rättsfallet NJA 2011 s. 576.

Nämnden anser att det mest troliga scenariot är att NN, om han hade uppmärksamats på att besiktning och försäkring inte ingick i arvodet, hade försökt och lyckats pruta på arvodet. Även om Mäklaren har uppgett det inte fanns något utrymme för att låta besiktning och försäkring ingå i arvodet, hade hon ändå före uppdragsavtalets undertecknande uppgett att detta skulle ingå. Om hon då tvingats medge att hon skrivit fel och att erbjudandet i mejlet inte gällde, hade hennes förhandlingsläge antagligen inte varit särskilt gott. Vid en skönmässig bedömning anser nämnden att det är sannolikt att NN hade lyckats pruta ner arvodet med omkring 10 000 kr.

---

## INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare, Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. 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.