

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 1 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Mäklaren har förmedlat en lägenhet som ägdes av ett dödsbo. NN var en av dödsbodelägarna. Vid fotograferingen av lägenheten lämnades brinnande ljus kvar på en inglasad balkong och orsakade skador på vissa föremål.

## GRUNDER

### NN

Ljusen smälte och rann ner över ljusstakar, bord, stolar, matta och golv. Mattan fick hon kasta liksom stolarna. Hennes man gjorde rent bordet med stort besvär och hon tog hand om ljusstakar och ljusmanschetter.

Genom bodelning har hon förvärvat äganderätten till de skadade föremålen. Därför yrkar hon på ersättning till sig personligen.

Skadan består dels av värdet av förstörda föremål, dels av kostnader för eget arbete med rengöring av skadade föremål, dels av besvär i samband med händelsen. Skadan uppgår sammanlagt till 1 000 kr.

### Mäklaren

Hade skadan uppgått till 1 000 kr hade han självklart ersatt den, men den uppgår inte till det beloppet.

Han har talat med den andra dödsbodelägaren, som var nöjd med 300 kronor. Han betalade 300 kr ur egen ficka till dödsboets konto.

### **NN har bland annat genmält följande:**

Att pengar betalats till dödsboet är inget som meddelats henne och eftersom hon formellt äger de saker som förstörts får hon inte heller tillgodogöra sig den summa som inbetalats till dödsboet.

Värderingen som Mäklaren hänvisar till har gjorts utan hennes vetskap.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att han eller hon uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad regel 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 aktsamt. Orsakssambandet ska också vara

adekvat. Det betyder att skadan ska vara en någorlunda typisk och förutsebar följd av åsidosättandet.

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.

#### *Bedömningen i detta fall*

Mäklaren har inte invänt mot NN:s påstående att han ådragit sig skadeståndsskyldighet samt att skadeståndsskyldigheten gäller mot henne personligen och inte mot dödsboet. Nämnden utgår därför från NN:s uppgifter i denna del. I och för sig är det endast köpare och säljare som kan ha rätt till skadestånd enligt fastighetsmäklarlagen, och NN är varken köpare eller säljare, men hon får anses ha gjort gällande att hon övertagit dödsboets skadeståndsfordran mot Mäklaren. (Om hon inte hade övertagit fordran skulle FRN ha avvisat ärendet utan att pröva det i sak; nämnden är endast behörig att pröva skadeståndskrav enligt fastighetsmäklarlagen.)

Det förefaller ostridigt att Mäklaren har betalat 300 kr till dödsboet. NN har inte ens påstått att hon före betalningen skulle ha underrättat Mäklaren om att hon hade övertagit dödsboets fordran eller att han på annat sätt skulle ha känt till detta. Mäklarens betalning blev därför gällande mot dödsboet, se 29 § skuldebrevslagen. Annorlunda uttryckt kan Mäklaren mot NN:s skadeståndsanspråk tillgodoräkna sig betalningen av de 300 kr.

Vad gäller skadans storlek har NN, mot Mäklarens förnekande, inte visat att skadan överstiger de 300 kr som Mäklaren anses ha vitsordat och som redan är betalade. Hennes krav kan därför inte bifallas.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Omprövning av beslutet kan endast ske under de förutsättningar som anges i 17 § i nämndens stadgar. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.