

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen MN

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 10 000 kr till NN och YY.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 250 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat beloppet som i sig skäligt. För egen del har han yrkat att ett skadestånd ska jämkas till noll.

**BAKGRUND**

Den 11 november 2017 förvärvade NN och YY fastigheten XX för 2 300 000 kr. Af-fären förmedlades av Mäklaren.

NN och YY har gjort gällande att de fick felaktig information om att byggnaden ny-ligen var omdränerad.

## GRUNDER

### NN och YY

Grunden för deras yrkande är att Mäklaren undanhöll viktiga och väsentliga uppgifter från dem i samband med husköpet som gör att de lidit ekonomisk skada. De kommer att tvingas dränera runt huset på grund av fuktgenomslag i källardelen, ett arbete som Mäklaren felaktigt påstod var utfört.

I samband med att man gjorde en husbesiktning där säljaren inte kunde närvara på grund av utlandsvistelse, uppgav Mäklaren efter information från säljaren att det var grävt och dränerat runt huset, men att säljaren i samband med dräneringsarbetet inte hade monterat någon fuktspärr (Platonmatta eller Isodrän). Det framgick av besiktningsprotokollet att det var grävt och dränerat runt huset.

De baserar det begärda beloppet dels på den offert på 213 500 kr som de tog in, dels på en uppskattning av vad det kommer att kosta att koppla in dräneringen på kommunens dagvattenavlopp enligt de regler som gäller om man ska anlägga en dränering idag. Sannolikt har de tagit till i underkant då offerten nu är alldeles för gammal och de har ingen koll på kommunens avgifter.

När säljaren återvände från utlandsresan och såg besiktningsprotokollet så mejlade denne direkt Mäklaren och bestred påståendet att det skulle vara dränerat och redogjorde samtidigt för saker som påtalats som brister i besiktningen och som nu var åtgärdade.

De saker som säljaren åtgärdat framförde Mäklaren till dem, men inte ett ord om att uppgifterna om dräneringen inte var utförd utan vidhöll felaktigt att det var grävt och dränerat men att det saknades fuktspärr.

Mäklaren vidhöll att det var dränerat i samband med visningarna när de tittade på huset samt i telefonsamtal. I telefonsamtalet diskuterade NN med Mäklaren, som angav dräneringen som ett argument för att de skulle höja budet ytterligare då det arbetet var gjort och de visste att de skulle slippa den kostnaden. Mäklaren vidhöll att grävning och dränering var utförd men att fuktspärr saknades. Med anledning av den information Mäklaren gav dem kontaktade de Anticimex som utförde besiktningen samt ytterligare ett företag för att höra om man var tvungen att gräva upp igen för att komplettera med fuktspärr. De fick då svaret att det var grävt, att ny dränering var lagd, att det fanns kapillärbrytande material intill huskroppen och att de inte behövde gräva upp och komplettera såvida det inte var extremt högt

vattentryck mot huset, vilket det inte var. Därmed höjde de sitt bud och förvärvade fastigheten.

När de i slutet av april upptäckte att det inte var dränerat kontaktade de Mäklaren. Denne uttryckte då att det var så dåligt av säljaren att föra dem bakom ljuset och påstå att det skulle vara dränerat runt huset. Inte ens då fick de reda på att säljaren hade invänt mot besiktningsprotokollet.

Uppgiften om att det inte var grävt och omdränerat kände Mäklaren till under hela försäljningsuppdraget, utan att informera dem. De fick detta klart för sig i maj när de reklamerade mot säljaren och fick en kopia på mejlet som säljaren hade skickat till Mäklaren.

### **Mäklaren**

NN och YY har anfört i sin reklamation att han har agerat i strid mot god mäklarsed och orsakat dem ekonomisk skada genom att ange en felaktig uppgift om dräneringen på fastigheten.

Han anser att det saknas adekvat kausalitet mellan hans agerande och den påstådda skadan och att det därför inte föreligger någon skadeståndsskyldighet.

I det besiktningsprotokoll som Anticimex upprättade i samband med försäljningen stod det på sida 5 "Ny dränering runt huset, utvändigt fuktskydd har inte åtgärdats". Anticimex skrev vidare att upplysningarna hade förmedlats av honom. Han menar Anticimex missuppfattade honom och att det endast var tal om att säljaren hade grävt vid ytterväggarna mot "hobbyrummet" och det "gamla pannrummet" och fyllt upp med singel för att motverka fuktgenomslag. Det utvändiga fuktskyddet hade inte åtgärdats. Han har aldrig sagt, varken till Anticimex eller till köparna, att dräneringen i fråga skulle vara ny.

Som komplement till dessa uppgifter överlämnade han vid visningen ett informationsblad avseende de åtgärder som säljaren vidtagit efter besiktningen. I detta dokument hade säljaren skrivit om dräneringen: "Ny dränering har inte lagts runt huset? Däremot har jag kontrollerat att den befintliga fungerar". Detta dokument med citatet ovan gavs ut på visningen till alla som deltog, även till NN och YY. Informationen i besiktningsprotokollet ändrades alltså inte utan kompletterades istället med dokumentet som gavs ut på visningen. NN och YY medger i sin anmälan till FRN att han framfört information om vad säljaren åtgärdat på fastigheten efter besiktningen. Dokumentet inkluderades även i NN och YY:s köparpärm vid kontraktsskrivningen.

Säljaren hade alltså uppgett att den befintliga dräneringen fungerade. Det fanns ingen anledning för honom att ifrågasätta dessa uppgifter. Således är det hans uppfattning att det inte finns någon kausalitet mellan mäklarens agerande och den påstådda skadan att köparna behöver dränera runt villan. Säljaren gjorde i och med uppgiften i informationsbladet en utfästelse kring den befintliga dräneringens godkända funktionalitet. Om dräneringen efter NN och YY:s tillträde visar sig vara bristfällig torde skadan vara av köprättslig karaktär, något han inte ansvarar för.

Han kan heller inte anses ansvara för uppgifterna Anticimex gav NN och YY när de på eget bevåg kontaktade Anticimex och diskuterade materialets kapillärbrytande egenskaper intill huskroppen – sådana uppgifter har han inte lämnat till Anticimex.

Han vill även påpeka att det i besiktningsprotokollet framgick att källarutrymmet i fastigheten hade tydliga fuktgenomslag. Detta torde föranleda en utvidgning av köparnas undersökningsplikt och för deras del en fördjupad undersökning av fuktskyddets kapacitet. Hade man vid en sådan undersökning konstaterat att fuktskyddet behövde åtgärdas skulle det ändå krävas att man utförde grävningsarbeten runt villans ytterväggar. Det vill säga, eventuella kostnader för att gräva runt villan för att åtgärda fuktskyddet kan inte anses vara till följd av mäklarens uppdragsutförande – det bristfälliga fuktskyddet var befintligt.

Utifrån det som presenterats i ärendet kan han inte finna att han skulle ha brutit i sin skyldighet att agera i enlighet med god mäklarsed. Han anser inte att det föreligger någon skadeståndsskyldighet. Han kan heller inte vitsorda begärt kravbelopp som skäligt.

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

Helt i strid med vad Mäklaren skriver så sa han både vid första visningen, när Jenny Nilsson var där själv, och vid visningen på lördagen några dagar senare, då de båda deltog, att säljaren hade grävt, dränerat och fyllt upp med singel. Mäklaren berättade för dem att han hade sagt till säljaren att det var dumt att denne inte hade satt en fuktspärr när han ändå gjort jobbet med att gräva och dränera.

Säljaren hade gjutit en pool på tomten så arbetet med dräneringen gjordes i samband med det då rören från poolen gick in i källaren.

De lade på plats ett bud som inte accepterades av säljaren, i samband med att de efter övervägande höjde budet, hade de i konversationen med Mäklaren grävningen och dräneringen som huvudargument att ändå gå vidare med ett högre pris,

då de visste att de inte hade den utgiften framför sig. Mäklaren påtalade inte vid något tillfälle att grävning eller dräneringsarbetet inte skulle vara utfört.

När de under våren upptäckte att det faktiskt inte var dränerat eller grävt runt huset och ringer Mäklaren sa han ”Nej, fy vad dåligt, det har ju säljaren hävdats att det var gjort. Det får du ju reklamera.”

En mäklare som får klart för sig att besiktningsprotokollet innehåller betydande felaktigheter borde ha tryckt upp ett nytt besiktningsunderlag istället för att dela ut en bilaga, i syfte att undvika att oriktiga uppgifter lämnas ut till köpare.

Det dokument som bifogats Mäklarens yttrande lämnades kanske ut under de två visningar som hölls i samband med att huset lades ut till försäljning i juni/juli 2017, som denne hävdar i sitt yttrande. Men de var på en enskild visning cirka fem månader efter att huset först hade lagts ut till försäljning. Dokumentet överlämnades inte till dem då och redogjordes inte heller för muntligt för innehållet. Inte heller vid kontraktsskrivningen fick de se eller fick kännedom om säljarens bestridande av påstådd utförd dränering. Att dokumentet skulle funnits med i deras köparpärm är inte heller med sanningen överensstämmande.

Kanske hade det gått så lång tid efter att objektet lades ut till försäljning att bilagan hade glömts bort när de bokade enskild visning, kanske hade Mäklaren bara läst in sig på nytt med hjälp av objektsbeskrivningen och besiktningsprotokollet. Om detta kan de bara spekulera, men faktum kvarstår att de aldrig fick möjlighet att ta del av dokumentet.

Vid den andra visningen gick Mäklaren med dem runt och påtalade vissa saker som var åtgärdade sedan besiktningen utförts; fönster var justerade, plåtar runt fönstren var tätade och huset var färdigmålat. De anmärkte vid detta tillfälle på ett skåp i köket som behövde åtgärdas samt att det behövde putsas på undersidan av trappan, vilket Mäklaren noterade och säljaren åtgärdade efter visningen.

De har även varit i kontakt med säljaren XX som bekräftade att man vid kontraktsskrivningen inte gick igenom det nämnda dokumentet, och bilagan finns som sagt inte i deras köparpärm.

Första gången de fick klart för sig att säljaren faktiskt hade upplyst Mäklaren om att det inte var dränerat var i samband med att de först på uppmaning av Mäklaren riktade reklamationen mot säljaren.

Den 9 maj 2018 fick de av säljaren en kopia på det mejl denne skickade till Mäklaren den 13 juli 2017, det är samma text i det mejlet som i det dokument Mäklaren felaktigt påstår skulle ha lämnats ut till dem i samband med visning.

När de fick klart för sig att Mäklaren hade haft kännedom om att det inte var dränerat fick de uppmaningen från Mäklarsamfundets kundombudsman att istället rikta reklamationen mot Mäklaren.

Att de på "eget bevåg" kontaktade Anticimex är väl att betrakta som att de med den kunskap de hade, samt de bilderna från källaren, ändå tog sin undersökningsplikt på allvar. Att ha en utökad undersökningsplikt kan ändå inte innebära att man i deras situation, där det framgick av besiktningen att det var grävt och dränerat runt huset och där mäklaren vid flera tillfällen anförde samma sak, skulle behöva gräva upp runt huset för att säkerställa att en ny dränering var lagd. De kunde se att det låg nytt singel runt hela huset och Mäklaren informerade om att det var dränerat men att det saknades tätskikt.

Deras fråga till Anticimex var om man på grund av avsaknaden av tätskikt måste gräva upp runt hela huset igen för att komplettera med ett tätskikt. Svaret var då att eftersom att det var grävt, dränerat och uppfyllt med singel fanns det ingen anledning att åter gräva upp runt huset för att komplettera med ett tätskikt, under förutsättning att inte huset var så beläget att det utsattes för ett högt vattentryck, vilket det inte gör. "Befintlig fukt kommer successivt minska om det är dränerat runt huset men det tar tid för fukt att försvinna i en betongvägg under marknivå".

Det fanns ingen anledning för dem att betvivla att det var dränerat runt huset eller att budgetera för att på nytt gräva upp runt huset och komplettera med en fuktspärr. Till följd av Mäklarens undanhållande av väsentlig information tvingas de nu att gräva och dränera runt fastigheten, ett arbete och en stor kostnad som inte hade uppkommit om Mäklaren hade fullgjort sitt mäklaruppdrag på det sätt som ålåg honom.

Det skadeståndsanspråk de har framfört anser de är skäligt då det framgår av den offert de begärt in vad den faktiska kostnaden blir, med anledning av att man måste göra om all plattsättning som är gjord runt huset.

Den enda kostnad vi tvingats göra en uppskattning av är eventuella påkopplingsavgifter till kommunens dag/avloppsvatten, men deras bedömning är att de inte är tilltagna i överkant. Offerten på arbetet är snart ett år gammal så det kan mycket väl vara så att det priset idag kommer vara högre än vad som är angivet.

## Mäklaren

Han har mottagit nämndens meddelande där nämnden ber honom att vidareutveckla resonemanget avseende orsakssambandet mellan hans agerande och påstådd skada. Samtidigt har nämnden undrat vilka invändningar han har mot skadeståndsanspråket om nämnden skulle finna att han har agerat mot god mäklarsed.

### *Kausalitet och adekvans*

Han anser att det inte råder någon adekvat kausalitet mellan hans utförande av uppdraget och den ekonomiska skada som NN och YY gör gällande.

Han utfäste aldrig att dräneringen var "ny", varken skriftligt eller muntligt. Det som sades under den privata visningen var att säljaren, som inte var närvarande, hade grävt på två ställen, mot det gamla pannrummet och hobbyrummet, och fyllt igen med singel. Dessa uppgifter hade säljaren gett till honom. Det var aldrig tal om att dräneringen skulle vara ny och NN och YY bad aldrig om något vidare förtydligande kring vare sig årtal eller utförande, vilket förefaller underligt med tanke på att köparna hävdar att dräneringen var avgörande för deras köp.

Han hade totalt fem registrerade visningar, den privata visningen inkluderad. Under samtliga visningar lämnade han ut färdigtryckta objektsbeskrivningar med besiktningsprotokoll och dokumentet med kompletterande uppgifter från säljaren. De kompletterande uppgifterna avsåg åtgärder som säljaren vidtagit efter besiktningen samt kommentarer kring dräneringen. NN och YY har medgett att han hade en genomgång med dem avseende de kompletterande uppgifterna och att de tog del av informationen i dokumentet där uppgifterna framgår. I detta dokument framgick det alltså att säljaren ifrågasatte att dräneringen skulle vara "ny", men att han hade kontrollerat att den befintliga fungerade. Detta är en utfästelse från säljaren rörande dräneringens skick. Han hade ingen anledning att ifrågasätta uppgifter om att den befintliga dräneringen fungerade. Att dräneringen därefter skulle vara så pass bristfällig att den behövde göras om helt och hållet berodde inte på honom; det är i sådana fall ett köprättsligt fel. Eftersom det var säljaren som gjorde utfästelsen kring dräneringens skick, och inte han, anser han att det inte råder något adekvat orsakssamband mellan hans agerande och att dräneringen sedermera skulle vara bristfällig.

Vidare anser han att NN och YY i varje fall är medvållande till den påstådda skadan, eftersom att de inte följde Anticimex rekommendation om en fördjupad undersökning i källaren. Anticimex noterade tydliga fuktgenomslag i källaren under överlåtelsebesiktningen: "Fuktgenomslag noterades på vissa källarytterväggar, fuktigt

vid besiktning. Källarens utvändigt (sic) fuktskydd är äldre och vilket kan vara en bidragande orsak men det rekommenderas att orsaken till och omfattningen av noterade fuktgenomslag klargörs så lämpliga åtgärder kan utföras". Vid skrivelsen hade även Anticimex placerat ett förstoringsglas, en symbol som betyder "att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen". Detta framgår på sida 3 i besiktningsprotokollet. Hade NN och YY gjort vad som ankom på dem i enlighet med undersökningsplikten och följt rekommendationen hade eventuella brister med dräneringen upptäckts och inte kunnat ligga till grund för ett skadeståndsanspråk mot honom. NN och YY menar nu att de måste dränera på grund av fuktskyddets beskaffenhet, men detta först efter att de underlåtit att utföra en fördjupad undersökning där man skulle ha konstaterat orsaken till fuktgenomslaget. Även i detta avseende anser han alltså att orsakssambandet mellan mäklarens agerande kontra den påstådda skadan inte är adekvat.

#### *Övriga invändningar mot skadeståndsanspråket*

Angående övriga invändningar mot skadeståndsanspråket anser han först och främst att han inte agerade i strid med god mäklarsed och att det därmed inte föreligger någon skadeståndsskyldighet.

Skulle nämnden finna att han agerade i strid med god mäklarsed anser han att det finns skäl att ifrågasätta skäligheten i begärt belopp (full kostnad för ny dränering med specificerade kostnader som fastställs av NN och YY senare). Hade NN och YY följt rekommendationerna och vidtagit en fördjupad undersökning av källaren och dess fuktskydd hade man konstaterat orsaken bakom fuktgenomslaget. Man hade även konstaterat om det behövde utföras ytterligare dräneringsarbete på fastigheten. Köparna gör gällande att de måste dränera på fastigheten till följd av bristerna i fuktskyddet, något som med säkerhet hade kunnat klarläggas om man vidtagit nödvändiga åtgärder och följt rekommendationerna från besiktningen. NN och YY:s underlåtenhet i detta avseende utgör ett sådant medvållande att eventuellt skadestånd bör jämkas till noll.

#### *Sammanfattning*

Han anser det ostridigt att NN och YY tog del av den kompletterande informationen, det vill säga att den befintliga dräneringen skulle fungera och att det ifrågasattes om den var "ny". Vidare anser han att NN och YY försummade sin undersökningsplikt då det i besiktningsprotokollet rekommenderades en fördjupad undersökning avseende det utvändiga fuktskyddet. Hade en sådan undersökning vidtagits är det ytterst sannolikt att man dels hade konstaterat att fuktskyddet behövde



ersättas med ett nytt och dels att dräneringen inte var "ny". Om nu frågan om dräneringen var av sådan vikt för NN och YY ställer han sig undrande till varför en sådan rekommenderad, fördjupad undersökning inte vidtogs av dem, trots alla indikationer på tydligt fuktgenomslag i källaren. Ett enstaka samtal till Anticimex är inte att klassa som en fördjupad undersökning och bör inte anses som en adekvat åtgärd i uppfyllandet av undersökningsplikten. Vid en fördjupad undersökning hade man med säkerhet konstaterat orsaken till fuktgenomslaget och då kunnat visa om dräneringen behövde göras om eller inte. Skulle nämnden ändå finna att skadeståndsskyldighet föreligger anser han att skadeståndet bör jämkas till noll.

## UTREDNINGEN

I det besiktningsprotokoll som upprättades den 5 juli 2017, och som NN och YY tog del av före köpet, angavs bland annat följande.

"Upplysningar från fastighetsägare som förmedlades vidare av Mäklaren vid besiktningstillfället.

[...]

Ny dränering runt huset, utvändigt fuktskydd har inte åtgärdats.

[...]”

Vidare angavs bland annat följande i besiktningsprotokollet:

"Fuktgenomslag noterades på vissa källarytterväggar, fuktigt vid besiktning. Källarens utvändigt fuktskydd är äldre och vilket kan vara en bidragande orsak men det rekommenderas att orsaken till och omfattningen av noterade fuktgenomslag klargörs så lämpliga åtgärder kan utföras”.

Invid detta påpekande i besiktningsprotokollet fanns en symbol med ett förstoringsglas, vilket enligt Anticimex nomenklatur, som förklarades i besiktningsprotokollet, betyder att "besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen”.

Av köpekontraktet framgår att besiktningsprotokollet utgjorde en bilaga till kontraktet.

I ett mejl den 13 juli 2017 skrev säljaren följande till Mäklaren.

"Hej,

Här är några kommentarer ang besiktningen:

- Huset är färdigmålat
- Fönstren har justerats så de är lätta att öppna, lägg märke till "vädringsläget" om man vrider handtaget rakt upp. Genomgång har gjorts av alla fönsterbleck samt tätning av glipor och otätheter. Blecken demonterades men inga synliga fuktskador upptäcktes.
- Taket med nya betongpannor har på sidan mot hyreshuset (norr) istället för svall och papp en speciell armerad plastduk direkt på takstolarna samt kraftigare läkt 2"x3". Detta var i utmärkt skick 2015 när taket lades. Andra sidan (mot uteplatsen) har vanligt tak med svall och papp. Gamla pappen är kvar då den 2015 var fuktionsduglig. Låkten byttes ut på vissa ställen.
- Trappan till groventren skall inom kort klinkerbeläggas samt putsas undertill på de ställen det är betongsläpp.
- Kondensvattnet från luftvärmepumparna hamnar på sådant ställe där konstruktionen tål vatten, det lutar också från huset.
- Källardelen med det gamla omklädningsrummet är som det är, men jag anser att det är fullt brukligt som förrådsutrymme.
- Ny dränering har inte lagts runt huset? Däremot har jag kontrollerat att den befintliga fungerar.
- Toaletten har skruvats fast
- Fukten i gamla pannrummet och gamla tvättstugan, är fukt som är på väg ner i marken och åtgärdas med platonmatta ca 8m.
- Tvättstugan renoverades/byggdes 2008
- Tvättstugans ventilation i murstocken används till rökröret till kaminen, så en genomföring med ex. vis fläkt behövs i yttervägg. Vi har dock bara använt fönstrets vädringsfunktion när vi torkat kläder därinne.
- Kaminröret är oisolerat med mening för att ta del av värmen i tvättstugan istället för att låta den gå ut i skorstenen."

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt 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. Orsakssambandet ska också vara adekvat. Det betyder att skadan ska vara en någorlunda typisk och förutsebar följd av åsidosättandet. Det som ska skäras bort från skadeståndsansvaret är effekter av den skadegörande handlingen som är så ovanliga eller osannolika att mäklaren inte borde ha tagit dem i beräkning, jfr rättsfallet NJA 2017 s. 9 (p. 26).

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

### *Oaktsamhet*

Det är ostridigt att Mäklaren kände till att det angavs i besiktningsprotokollet att det fanns en "ny dränering runt huset" och att det utvändiga fuktskyddet inte var åtgärdat. Det är också ostridigt att han före köpet mottog ett mejl från säljaren där denne markerade att uppgiften om ny dränering inte var korrekt och att han endast hade kontrollerat att den befintliga dräneringen fungerade.

Säljarens korrigerings av den felaktiga uppgiften var utan tvekan en sådan uppgift som en mäklare enligt 16 § fastighetsmäklarlagen är skyldig att informera om.

Det är Mäklaren som har bevisbördan för att han vidarebefordrade säljarens korrigerings. Mäklaren har uppgett att det enligt hans mening är ostridigt att NN och YY tog del av korrigeringsen, men av NN och YY:s inlagor framgår att det inte alls är ostridigt och att de förnekar att de fick den informationen. Mot NN och YY:s förnekande har Mäklaren inte visat, att de fick del av korrigeringsen. Det är därmed utrett att Mäklaren agerade oaktsamt.

Nämnden tillägger att det saknar betydelse om uppgiften om ny dränering tillhandahölls av Mäklaren, så som angavs i besiktningsprotokollet, eller om det var så att

besiktningsmannen hade missuppfattat Mäklaren. Det relevanta är att Mäklaren kände till att uppgiften om ny dränering fanns i besiktningsprotokollet och att den var felaktig, men att han inte kunnat visa att han informerade NN och YY om att uppgiften var felaktig.

Nämnden tillägger att Mäklaren lät foga besiktningsprotokollet som en bilaga till köpekontraktet, trots att han alltså visste att det innehöll en felaktig uppgift. Köpekontraktet kom därmed att få ett missvisande innehåll och hade kunnat skada säljaren. Detta saknar dock betydelse för tvisten i ärendet.

#### *Adekvans*

Nämnden har svårt att ta till sig Mäklarens invändningar om bristande adekvans. En av invändningarna som Mäklaren klätt i termer av adekvans förefaller snarare vara en invändning om jämkning på grund av medvållande. En annan invändning verkar grunda sig på ett missförstånd om vad NN och YY gör gällande; de har inte gjort gällande att Mäklaren agerade oaktsamt avseende säljarens uppgift att den befintliga dräneringen fungerade. Vad de gjort gällande är, som framgått ovan, att Mäklaren inte informerade dem om att uppgiften om "ny dränering runt huset" var felaktig.

Nämnden konstaterar hur som helst att det typiskt sett är av betydelse för en köpare att få veta om en fastighet nyligen är omdränerad och att en sådan uppgift normalt är prispåverkande. Enligt nämnden var det i hög grad förutsebart för Mäklaren att en felaktig uppgift om dräneringen kunde orsaka en ekonomisk skada. Det brister således inte i adekvansen.

#### *Orsakssamband, skada och jämkning*

Om Mäklaren hade agerat aktsamt hade han informerat NN och YY om att dräneringen inte var ny. Det innebär dock inte att NN och YY:s skada uppgår till kostnaden för en ny dränering. Det har betydelse att NN och YY genom besiktningsprotokollet fick information om att det utvändiga fuktskyddet var äldre och att det kunde ha bidragit till fuktgenomslagen i källaren. NN och YY hade därmed anledning att räkna med att de skulle behöva göra om grävarbetet.

Den stora kostnaden vid en omdränering och anbringande av nytt fuktskydd är just grävarbetet. NN och YY kan inte få ersättning för huvuddelen av grävarbetet – de hade ju anledning att anta att de skulle tvingas gräva på nytt för att anbringa ett nytt fuktskydd – utan endast för merkostnaden för inköp och anläggande av nya dräneringsrör samt visst extra grävarbete i samband med dränering. Kostnaden för

detta har inte utretts, men nämnden bedömer att den kan uppgå till omkring 10 000 kr.

Någon grund för att jämka skadeståndet har inte framkommit.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

#### INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, 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 väcka talan i allmän domstol.