

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Advokaten HB

Saken

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 537 389 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har i första hand yrkat ersättning med 1 400 000 kr för beräknad värdelöst för återställande och erhållande av slutbesked samt för ytterligare värdelöst på grund av fastighetens utförande efter återställande.

I andra hand har de yrkat ersättning med 567 389 kr för faktiska kostnader för att erhålla slutbesked och för att kunna fortsätta att bruka fastigheten.

Yrkandena, såväl i första som i andra hand, inkluderar ett schablonbelopp för vissa kostnader som de haft samt för nedlagd tid m.m.

Mäklaren har bestridit yrkandena. När det gäller andrahandsyrkandet har hon vitsordat att NN och YY haft de kostnader som de påstått, men inte att kostnaderna varit nödvändiga och utgör en skada för dem.

INLEDANDE ANMÄRKNINGAR

Vardera parten har gett in flera inlagor av stort omfång samt sidomaterial i bilagor till inlagorna. Inlagorna innehåller – förutom yrkanden, grunder och sakuppgifter – relativt omfattande hypotetiska resonemang och argumentation som närmast är att se som plädering.

Nämnden har strävat efter att i reciten, utöver yrkanden och grunder, huvudsakligen redovisa sakuppgifter som åberopats. Så långt möjligt har upprepningar, hypotetiska resonemang och plädering uteslutits. För att göra materialet mer överskådligt redovisas det i en kronologisk struktur under sju rubriker. Trots vald struktur har överlappningar inte kunnat undvikas.

- *Bristande kontroll av och upplysningar om säljaren*
- *Bristande kontroll av och upplysningar om objektet*
- *Bristande information om det interimistiska slutbeskedet*
- *Bristande information om entreprenadavtalet*
- *Vilseledande kontraktshandlingar (tilläggsavtal)*
- *Agerande vid misstänkt penningtvätt*
- *Skadeståndsskyldighet och skadeberäkning*

BAKGRUND

Genom köpebrev den 22 januari 2015 förvärvade NN och YY fastigheten XX av MM för 7 450 000 kr. MM företräddes genom fullmakt av sin make ZZ. Köpebrevet föregicks av ett köpekontrakt den 31 oktober 2014 i vilket tillträdesdagen anges till den 22 januari 2015. Tilläggsavtal upprättades den 22 januari 2015.

GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER

NN och YY har i huvudsak anfört följande

Mäklaren har förorsakat dem angiven skada genom att vid förmedlingen ha agerat vårdslöst och i vissa fall uppsåtligt eller närmast uppsåtligt.

De gör gällande att det finns ett tydligt och direkt orsakssamband mellan Mäklarens agerande och de kostnader, skador, risker och obehag som drabbat dem och som de begär ersättning för.

Bristande kontroll av och upplysningar om säljaren

Mäklaren uppnådde aldrig kundkännedom om säljaren. Hon visste redan före kontraktsdagen den 31 oktober 2014 att fastigheten som hon förmedlade såldes av en grovt kriminell person som varit aktiv på bostadsmarknaden och var frihetsberövad utomlands. Säljaren kan inte ha undertecknat fullmakten i [område] den 15 oktober 2014 eftersom säljaren då var frihetsberövad.

Säljaren var inte närvarande när kontraktet skrevs utan företrädde av sin make ZZ genom fullmakt. Vid kontraktsskrivningen presenterades inte några identitetshandlingar vare sig för säljaren eller för ZZ. Mäklaren var då medveten om att säljaren och ZZ låg i skilsmässa och tvistade om grannfastigheten.

Mäklaren har inte uppgett när hon fick reda på att säljaren var frihetsberövad och inte gett in sin korrespondens i form av mejl och sms med ZZ. Vid överlåtelsebesiktningen den 4 november 2014 berättade hon att säljaren var i Grekland. Detta var inte sant och skedde sannolikt i syfte att avleda deras uppmärksamhet från varför säljaren inte var närvarande.

I ett senare upprättat förhörsprotokoll¹ med anledning av ifrågasatt bedrägeri har Mäklaren uppgett att hon inte någon gång under förmedlingen var i kontakt med säljaren och att den fullmakt som förevisades vid kontraktsskrivningen var bevittnad men saknade namnförtydliganden. Hon skrev dit namnförtydligandena efter det hon fått ett sms från ombudet, där denne angav vittnenas namn och att den ena arbetade på Rikskriminalen och den andra på en anstalt i Spanien. Då namnförtydligandena emellertid fanns på fullmakten när den presenterades för dem vid kontraktsskrivningen, kände hon redan då till att säljaren var frihetsberövad.

¹ Polisförhör den 5 mars 2015.

Mäklaren genomförde inte någon identitetskontroll eller penningtvättskontroll av säljaren. Senast omkring den 10 december 2014 kände hon till att det förelåg oklarheter kring säljarens identitet. På kvällen den 12 januari 2015 skickade de ett mejl till henne med begäran om korrekta kontaktuppgifter till säljaren. Senast omkring den 13 januari misslyckades hon med att få fram nya, aktuella kontaktuppgifter till säljaren, men fick då vetskap om att säljaren var efterlyst av Interpol för allvarliga brott och för utlämning till Ryssland. Samma dag gjorde hon sökningar på Interpols webbplats och fann att säljaren hade dubbla identiteter. Den 14 januari kontaktade hon Mäklarsamfundets jurist i fråga om agerande vid misstänkt penningtvätt. Anmälan till finanspolisen skedde samma dag. Trots dessa omständigheter kontaktade hon inte dem vid någon av nu nämnda tidpunkter, men sände den 14 januari över säljarens mejladress utan någon förklaring. Frågan i deras mejl om korrekta kontaktuppgifter för säljaren besvarades aldrig, vilket talar för att hon bestämt sig för att hålla dem ovetande om säljarens situation. Hade hon förmedlat den kunskap hon hade om säljaren, hade de inte ingått köpet och då inte heller lidit den skada de begär ersättning för.

De bestriider att Mäklaren först den 13 januari 2015 fick information om den internationella efterlysningen.

Vid tillträdet var varken säljaren eller ZZ närvarande. De bad om kontaktuppgifter till säljaren men Mäklaren svarade då att mejladressen var den uppgift de skulle få. Mejladressen var inte en del av kontraktet och enligt kontraktet (§ 14) ska meddelanden till motparten lämnas till den adress som anges i kontraktet.

Bristande kontroll av och upplysningar om objektet

Mäklaren marknadsförde och förmedlade fastigheten som nyproduktion. Den redovisades även på det sättet i objektbeskrivningen. Att det var fråga om nyproduktion framgår också av deras korrespondens med henne samt av det interimistiska slutbeskedet.

Vad som gäller vid förmedling av nyproduktion framgår av Fastighetsmäklarinspektionens faktablad.² Mäklaren har inte, i enlighet med vad som följer av faktabladet, lämnat information om eventuella villkor för slutbesked och eventuellt användningsförbud. Hon har inte heller säkerställt att det fanns dokumentation. Det är enligt anvisningarna ovidkommande för frågan om nyproduktion föreligger om någon bor i huset.

² Nyproduktion – Bra för fastighetsmäklare att veta om nyproduktion.

Mäklaren informerade inte om att kommunen invänt mot en markuppfyllnad på grannfastigheten som var flera meter för hög; en fastighet som hon samtidigt var i färd med att förmedla och med samma kontakter på säljarsidan. De fäster inte tilltro till Mäklarens uppgift att hon inte haft uppgift att sälja grannfastigheten. Under förmedlingen berättade hon ingående om spekulanter på grannfastigheten som ställt detaljerade frågor. Enligt det tidigare nämnda förhörsprotokollet hade hon blivit ombedd att sälja grannfastigheten. I samband därmed noterade hon hos Lantmäteriet, att det pågick en fastighetstvist mellan MM och ZZ avseende grannfastigheten.

Om Mäklaren inte ansett att det var fråga om nyproduktion, skulle hon inte i objektbeskrivningen angett att villan var nyuppförd och att gräsmatta och staket redan var klart. Vidare framgår det av köpekontraktet att ytterligare åtgärder återstod för att färdigställa objektet. Garaget skulle utrustas med elcentral, belysning och fjärrstyrd port. Kokosmatta och ängsgräs skulle läggas på slänterna. En stödmur skulle uppföras. Genom att inte kontrollera objektet (en nyproduktion) i tillräcklig utsträckning, angav hon ett för högt pris för fastigheten.

Av villkoren i § 4 i köpekontraktet, som Mäklaren själv har formulerat, framgår att hon uppfattade att slänten belastade fastigheten; detta samtidigt som hon undanhöll för dem att markåtgärden var ett svartbygge och hade angripits av kommunen. Hon borde ha förstått att det var av väsentlig betydelse för dem att känna till att marken på grannfastigheten kunde komma att sänkas flera meter.

De bestrider Mäklarens påstående att de köpt fastigheten den 31 oktober 2014 med vetskap att det inte fanns något slutbesked och att det kvarstod åtgärder innan ett sådant besked kunde lämnas. Hon upplyste dem inte om att marken utgör en del av det interimistiska slutbeskedet och att markens utförande var en förutsättning för att kunna erhålla ett slutbesked.

En person vid namn VV anges som byggherre såväl i det interimistiska slutbeskedet som i slutbesiktningsprotokollet; dokument som Mäklaren förfogade över. Mot denna bakgrund bestrider de att Mäklaren haft grund för att anse att ZZ var byggherre.

De bestrider också Mäklarens uppgift att hon fått uppgifter om fastigheten av säljaren. Säljaren var frihetsberövad i utlandet under hela försäljningsprocessen.

Bristande information om det interimistiska slutbeskedet

Det interimistiska slutbeskedet innehåller uppgifter som klarlägger att marken inte har kontrollerats av den kontrollansvarige. Det saknades ett utlåtande att marken uppfyllde kraven enligt lovet och att byggnadsåtgärderna överensstämde med beviljat lov.

De bestrider att ZZ före kontraktsdagen uppgett att slutbesked lämnats av kommunen. Fråga om slutbesked ingår inte i den frågelista som presenterades för dem på kontraktsdagen. Av slutbesiktningsprotokollet avseende entreprenaden framgick det att slutintyg inte getts in och att slutbevis inte erhållits. I ett mejl den 29 oktober har Mäklaren uppgett att de punkter som finns i protokollet från entreprenadbesiktningen är åtgärdade.

Mäklaren var passiv vid flera tillfällen när det var uppenbart för henne att säljaren lämnade felaktig information om det interimistiska slutbeskedet. Den 2 december 2014 frågade de i ett mejl om slutintyg och slutbevis kommit, då detta saknades enligt utlåtandet över slutbesiktningen av entreprenaden. På detta svarade hon i ett mejl den 5 december: "Säljaren säger att han har ett interimistiskt godkännande, detta eftersom garaget inte var färdigställt vid slutbesiktningen. Kvalitetansvarige har fått de sista dokumenten nu. Handlingar om detta skall finnas i huspärmen." Hon borde redan då själv ha inhämtat det interimistiska slutbeskedet.

Före tillträdesdagen förekom också mejlkonversation rörande slutbeskedet. De ställde följande frågor: "Har slutintyg och slutbevis inkommit?" – "Kommer slutintyg och slutbevis vid ett senare datum och i så fall när?" – "Vi förstår fortfarande inte riktigt vad du menar? Lägesritningen har väl ingenting med slutintyget och slutbeviset att göra?" – "Om nu garaget också är inräknat i slutbeskedet (är förresten slutbeskedet =slutbevis & slutintyg?) skall väl även garaget också omfattas av slutintyg och slutbevis eller kommer det att ingå i husets slutintyg och slutbevis?"

Som svar på dessa frågor vidarebefordrade Mäklaren endast ZZ:s uppgifter, vilka var felaktiga, oklara och motsägelsefulla. Däremot besvarade hon varken skriftligen eller muntligen ett mejl den 3 januari med frågor rörande slutbeskedet. Hon skickade inte över något dokument och redovisade inte att kommunen meddelat ett interimistiskt slutbesked med uppgift om användningsförbud och krav på bygglov.

De tog även upp frågan om slutbesked med Mäklaren och ZZ den 18 januari, det vill säga en vecka före tillträdet. ZZ hänvisade åter till att orsaken var att garaget inte varit färdigställt och att de fått tio år på sig att ordna garaget. Mäklaren stod

bredvid och hade inga kommentarer trots att det inte fanns något stöd i det interimistiska slutbeskedet för ett sådant påstående och hon kände till detta. De bestrider att de vid mötet fick del av den information som framgår av det interimistiska slutbeskedet. Mäklaren har själv uppgivit att det inte fanns något egentligt skäl att inte lämna över det interimistiska slutbeskedet till dem.

De bestrider att Mäklaren vid sin kontakt med handläggaren på kommunen redogjort för situationen och ställt frågor men inte fått någon information som tydde på att slutbesked inte skulle komma att ges. Kommunen har inte antecknat något samtal från henne medan så har skett vid samtal med andra mäklare.

De enda telefonkontakter som förekom med Mäklaren i början och mitten av januari rörde tidpunkter för själva mötet, som flyttades från den 13 till den 18 januari.

Som mäklare har Mäklaren en kontroll- och utredningsplikt i frågor som är viktiga för köparen.

Med hänsyn till den oklarhet och de motstridiga uppgifter som gällt om det interimistiska slutbeskedet har Mäklaren genom sin passivitet varit försumlig.

Bristande information om entreprenadavtalet

Trots att det rörde sig om nyproduktion har Mäklaren inte lämnat information om entreprenadkontraktet. Vid överlåtelsebesiktningen den 4 november 2014 tillhandahöll inte ZZ någon dokumentation och han lämnade besiktningen i samband med den diskussion som uppstod om brister i våtrummet. I stället var Mäklaren aktiv vid besiktningen och senare per telefon och mejl, då hon felaktig uttalade att felen i våtrummet skulle hanteras genom garanti (GarBo) och tvåårsbesiktning.

Samtliga våtrum låg utanför entreprenaden. Det innebär att Mäklarens uppgift att anmärkningarna mot dessa skulle hanteras vid tvåårsbesiktningen var felaktig. Uppgiften var även felaktig av det skälet, att felet förelåg redan vid överlåtelsebesiktningen, det vill säga inte uppstått mellan överlåtelsebesiktningen och tvåårsbesiktningen och därmed inte omfattades av den senare besiktningen.

Vilseledande kontraktshandling (tilläggsavtal)

Inför tillträdet skulle Mäklaren, enligt vad parterna kommit överens om vid ett möte den 18 januari, ta fram ett tilläggsavtal som flyttade fram färdigställandet av vissa åtgärder, som skulle ha varit utförda senast den 8 januari. Vid sammanträdet den 18 januari ifrågasatte de varför inte åtgärderna kunde genomföras direkt.

Mäklaren och ZZ hänvisade till väderleken och att det när det gällde muren redan på kontraktsdagen hade varit för kallt. Det kom att handla om två tilläggsavtal, upprättade vid tillträdet den 22 januari. De bestriider att tilläggsavtalen upprättades på direkt begäran av dem.

Tilläggsavtalen är vilseledande. Det framgår inte att säljaren var frihetsberövad utomlands och aldrig skulle kunna utföra de åtgärder som regleras i avtalen. I avtalen anges säljaren, MM, som avtalspart företrädd av ZZ enligt fullmakt. Enligt det ena avtalet ska ZZ färdigställa "mur mot infartsväg samt mur mot tomtgräns".

Mäklaren nämnde inte något om giltigheten av ett tredjemansavtal eller möjligheten att innehålla en del av köpeskillingen till säkerhet för åtagandet i tilläggsavtalet. Det tilläggsavtal som först presenterades för dem på tillträdesdagen var ofullständigt. Hon tog då fram ytterligare ett tilläggsavtal. Hon presenterade avtalen för dem för undertecknande trots att det inte fanns någon representant för säljaren närvarande som de kunde förhandla villkoren med och som kunde underteckna avtalen. Avtalen är otjänliga och inget har utförts. Det har fört med sig att de drabbats av kostnader för att kunna erhålla ett slutbesked och fortsatt bruka fastigheten. Med hänsyn till bristerna i tilläggsavtalen och hur avtalen tillkom har hon varit försumlig vid utförande av förmedlingsuppdraget. Avtalet, med förpliktelser för tredje man, faller utanför fullmakten och hennes förmedlingsuppdrag. Även detta läggs henne till last.

Agerande vid misstänkt penningtvätt

Mäklaren hade före kontraktsskrivningen kännedom om att säljaren var frihetsberövad i utlandet och omkring den 13 januari fick hon information om att säljaren var efterlyst av Interpol. Efterlysningen vid Interpol kunde enbart hittas genom sökning på säljarens ryska namn "WW". Det innebär att ZZ måste ha berättat för Mäklaren om MM:s egentliga identitet och namn. Personnumret för säljarens identitet och personnumret för identiteten på Interpols webbplats är vidare så lika, att man redan av det skälet måste inse att det är samma person som avses.

Mäklaren gjorde, efter konsultation med Mäklarsamfundets jurist, en anmälan till finanspolisen om misstänkt penningtvätt. De vitsordar att detta skedde den 14 januari. Hon underrättade inte dem och har som skäl åberopat meddelandeförbudet i lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av penningtvätt.

Meddelandeförbudet gäller förbud att yppa att en anmälan skett till finanspolisen. Förbudet påverkar inte hennes skyldighet att inte medverka i en penningtvättrans-

aktion. Hon kunde ha meddelat uppdragsgivaren att hon inte kunde fullfölja förmedlingsuppdraget eller upplyst dem om att förutsättningarna för förmedlingen ändrats till följd av ny information. Genom denna underlåtenhet fick de inte möjlighet att bryta kontraktet, vilket medfört skada för dem.

Oberoende av om hon rådfrågat expertis i den uppkomna situationen eller inte, är hon ensam ansvarig för hur hon hanterat den.

De bestrider att Mäklaren ställdes inför en ny situation och att det inte var tydligt hur hon skulle agera. Det tillhör fastighetsmäklarens uppgifter att följa penningtvättlagstiftningen och det fanns bara ett alternativ: att frånträda uppdraget.

De bestrider att Mäklaren den 13 januari varit i kontakt med Mäklarsamfundets jurist, vad innehållet i så fall var, vad var och en sagt samt utfallet av samtalet. Det är ovidkommande vilka råd hon fick. Hon är ansvarig för sina underkonsulter och har att göra en självständig bedömning av de råd hon får. Genom att undanhålla information som föranledde anmälan till finanspolisen, har hon fråntagit dem möjligheten att fatta beslut om de ville fullfölja köpet eller inte. I detta avseende har hon varit vårdslös. Hennes inställning i denna del rimmar inte med påståendet om bristande orsakssamband när det gäller deras krav på ersättning av henne.

Skadeståndsskyldighet och skadeberäkning

Mäklaren har genom oaktsamhet och i vissa fall uppsåtligt eller närmast uppsåtligt agerande åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen m.m. Det finns ett tydligt och direkt orsakssamband mellan hennes agerande och de kostnader, skador och obehag som drabbat dem.

Mäklarens agerande har medfört att de betalat ett för högt pris för fastigheten. De har fått kostnader med mark och mur för att erhålla slutbesked och kunna fortsätta att bruka fastigheten. Dessutom har hennes agerande medfört kostnader för en tvåårsbesiktning helt i onödan. De har även drabbats av kostnader för dokumentation rörande våtrummet.

Vid skadestånd på grund av faktiska fel i fastighet ska skadeståndet beräknas på samma sätt som prisavdrag enligt jordabalken, det vill säga hur marknadens betalningsvilja skulle ha påverkats om den haft kännedom om felen.

Vid korrekt information hade de inte på tillträdesdagen betalat återstående köpeskilling utan innehållit ett belopp motsvarande skillnaden mellan fastighetens värde i felfritt skick och i felaktigt skick.

I första hand gör de gällande ett belopp om 1 400 000 kr. Det är en summering av kostnader för värdeförlust motsvarande kostnaden för återställande av mark (1 000 000 kr) och mur (20 000 kr) för erhållande av slutbesked. Beloppen är beräknade av ett kunnigt företag inom markanläggning på orten. Ytterligare värde-minskningen om 350 000 kr på grund av fastighetens utförande efter återställande, beräknad av värderingsexpert på orten. Slutligen schablonmässigt beräknade 30 000 kr för kostnaden för bristfällig dokumentation om våtrummet, tvåårsbesiktning m.m.

I andra hand gör de gällande att beloppet kan beräknas till 567 389 kr. Det är en summering av de faktiska kostnaderna för vidtagna åtgärder varav 40 000 kr för bygglovsansökan innefattande design och framtagande av ritningar, 4 480 kr till kommunen för marklov och lov för stödmur, 4 500 kr för gränsutsättning, 418 009 kr för åtgärdande av marknivåer och bortforsling av ofärdig stödmur, 70 400 kr för ny gräsmatta samt ett schablonbelopp om 30 000 kr enligt förstahandsyrkandet.

Det saknas grund för att jämka yrkad ersättning. Det gäller särskilt mot bakgrund av deras frågor till Mäklaren, hennes medvetna risktagande och undanhållande av information, den omständigheten att hon fullbordade förmedlingen samt deras ansträngningar att i efterhand erhålla lov och slutbesked för byggnad och mark.

Mäklaren påstår att ersättningskraven inte ska riktas mot henne. De bestrider detta. De har försökt återkräva pengarna från säljaren och dennes ombud. Dessa har trots påminnelser inte svarat. I april 2016 publicerades uppgifter att säljaren dömts till ett långt fängelsestraff och att ombudet, enligt uppgifter, lämnat landet. Mot denna bakgrund begär de ersättning av Mäklaren – inte i egenskap av säljare – utan då hon har gått säljarens ärenden i förmedlingen. Hon har försummat att ta tillvara deras intressen och denna försummelse har orsakat dem skada.

Hur de skulle handlat i en hypotetisk situation – om och hur mycket de skulle ha innehållit av köpeskillingen – kan inte bevisas på annat sätt än genom åberopade vittnesattester. Genom Mäklarens agerande har de betalat ett för högt pris för fastigheten. Därmed föreligger det ett orsakssamband mellan hennes oaktsamhet och den skada som drabbat dem.

De bestrider Mäklarens påstående att ersättningskravet leder till att de blir överkompenserade. När de flyttade in hade fastigheten ett visst utförande och en viss funktion med bland annat en plan gräsmatta. Detta stämmer inte med hur fastigheten ser ut i dag med bland annat en tomt i tre nivåer och ett par terrasseringar vilket krävt betydande resurser att åtgärda och som de varit tvungna att vidta för att kunna fortsätta bruka fastigheten och erhålla slutbesked.

De bestrider Mäklarens påstående att värdeminskningen inte kan värderas av en fastighetsmäklare på orten. Att värdera fastigheter ligger inom en fastighetsmäklarens kärnkompetenser. En fristående fastighetsmäklare har besökt fastigheten, tagit del av underlag, gjort en kvalificerad bedömning och upprättat ett utlåtande med slutsatser. Samma gäller en auktoriserade småhusvärderare som lämnat ett sakkunnigutlåtande.

Först flera veckor efter tillträdet fick de via kommunen del av det interimistiska slutbeskedet. Enligt detta fick fastigheten brukas till och med den 7 maj 2017. För att få bruka fastigheten därefter krävs att kontrollansvarige bekräftar att alla krav som gäller enligt bygglov, kontrollplan och startbeskedet är uppfyllda. Det skulle innebära att den sex meter höga markuppfyllnaden tas bort och huvuddelen av tomten därmed försvinner.

Den 13 juli 2017 erhöll de slutbesked avseende huset samt nytt lov och startbesked avseende marken som innebar att ett fullständigt återställande av det tidigare bygglovet inte krävdes. Lovet villkorades av nya åtgärder som skulle vara genomförda till den 1 december 2017. Den 22 december 2017 erhöll de slutbesked beträffande marken.

Mäklaren har i huvudsak anfört följande

Hon bestrider att hon agerat vårdslöst vid förmedlingen. Hon bestrider även alla påståenden om oegentligheter. Samtliga krav som NN och YY riktar mot henne är rent köprättsliga krav som kan riktas mot säljaren (felansvar vid köp av fastighet). Hon har haft rätt att förlita sig på de uppgifter som MM och ombudet ZZ lämnat om fastigheten. Hennes kontrollansvar framgår av 17 § fastighetsmäklarlagen. Därtill har hon att göra vissa kontroller när säljarens uppgifter är motstridiga.

Bristande kontroll av och upplysningar om säljaren

Den 14 oktober 2014 träffade hon ZZ på fastigheten. Hon hade då kontrollerat att det var hans hustru MM som var ensam lagfaren ägare. Hon hade inte anledning att misstänka att MM inte bodde i huset. ZZ uppgav att makarna skulle skiljas och att han fått uppdrag att sälja fastigheten. Han uppgav vidare att han varit ansvarig byggherre och hade stor erfarenhet av husbyggnation. De träffades dagen efter för uppdragsavtal, fullmaktsmall samt frågelista. Han hade då såväl sin egen som MM:s legitimation med sig i original. Hon tog kopia på identitetshandlingarna. Det finns ingen regel som säger att en fastighetsmäklare måste träffa säljaren vid ett personligt möte och hon har i detta avseende följt Fastighetsmäklarinspektionens

föreskrifter (KAMFS 2013:5). Det fanns inga indikationer på att MM befann sig utomlands.

Omkring den 10 december 2014, det vill säga efter det att ett giltigt köpekontrakt avseende fastigheten ingåtts, sa ZZ att MM var i Spanien och inte kunde lämna landet på grund av oklarheter kring hennes identitet. Uppgiften var oroande men hon visste inte hur hon skulle kunna kontrollera den och hon ville inte vidarebefordra den typen av lösa uppgifter, om hon inte visste att de var sanna.

Den 13 januari 2015 uppgav ZZ att MM var från Ryssland och efterlyst av Interpol. Hon sökte då på Interpols webbplats efter kvinnor med koppling till Ryssland som var efterlysta. Hon klickade sig fram sida för sida till dess hon hittade en bild som hon kände igen. Hon hade inte någon faktisk kunskap att MM var efterlyst utan identifierade endast en person vars bild liknade MM:s körkortsbild. Dagen efter kontaktade hon förbundsjuristen på Mäklarsamfundet för att få råd hur hon skulle agera.

Makarna MM och ZZ kan omöjligen ha sett några namnförtydliganden på fullmakten på kontraktsdagen, då namnförtydligandena inte fanns där då. Den 17 januari 2015, det vill säga några dagar före tillträdet, begärde hon av ZZ att få uppgift om vem som bevittnat fullmakten eftersom namnförtydliganden saknades. Han lämnade namnuppgifter och att det var personal vid polisen och vid kriminalanstalt. Hon drog inte annan slutsats än att dessa måste ha besökt MM i häktet då hon nyligen (13 januari) fått obekräftade uppgifter att MM var frihetsberövad. Avtalet var ingånget sedan länge med en fullmakt som av allt att döma var korrekt.

Hon bestrider att det av det åberopade förhörprotokollet, som avser ett förhör som ägde rum den 5 mars 2015, framgår att hon, när hon ingick uppdragsavtalet eller när hon förmedlade fastigheten, kände till något om MM:s dubbla identitet, att hon var efterlyst eller frihetsberövad.

Hon har aldrig fått information om att MM befann sig i Grekland och har aldrig påstått detta.

Bristande kontroll av och upplysningar om objektet

Vid besök på fastighet inför uppdraget visade ZZ upp en byggpärm och vid intagsmötet besvarade han en frågelista rörande fastigheten där fråga om det fanns bygglov besvarades med ja.

Det är riktigt att förmedlingsobjektet på den åberopade skärmdumpen markerats som "nyproduktion". Objektet har inte marknadsfört på den öppna marknaden

utan endast mot kundregistret. Skärmdumpen är från en sida med referensobjekt, det vill säga genomförda försäljningar.

Det framgår av objektbeskrivningen att byggår är 2013. Huset beskrivs där som "helt nyuppfört". Det framgår vidare av bilderna, och var tydligt vid visningen, att huset var nyuppfört. Vid visningen framgick det att huset var bebott. Det var ett begagnat hus som skulle överlåtas genom ett köpekontrakt. Hon har på NN och YY:s fråga svarat att huset uppfördes "2013/2014 och att ägaren flyttade in då", det vill säga 2014. Hon har dessutom uppfyllt även de krav som skulle kunna ha gällt vid en förmedling av nyproduktion.

Hon har inte haft någon skyldighet att kontrollera ZZ:s uppgift att det fanns slutbesked. Han lämnade ett uttryckligt besked om detta som svar på en fråga under intagsmötet.

I samband med visningen efterfrågade NN och YY om det fanns något slutbesiktningsprotokoll från entreprenaden av husbygget. Efter att hon erhållit en kopia av protokollet från ZZ, sände hon över protokollet via mejl den 29 oktober 2014 till makarna. I slutbesiktningsprotokollet, som är från den 19 april 2013, anges att slutintyg inte getts in och att slutbevis inte har erhållits.

Hon har inte medverkat vid försäljning av grannfastigheten. Hon fick en sådan förfrågan men avböjde uppdraget. Hon har fått information från ZZ att grannfastighetens tomt enligt kommunen var för hög. Då grannfastighetens tomt var betydligt högre än förmedlingsobjektets, fick hon inte någon misstanke att det skulle påverka förmedlingsobjektets tomt.

Bristande information om det interimistiska slutbeskedet

Hon kände i slutet av oktober 2014 inte till att det inte förelåg något slutbesked och hade inte någon anledning att misstänka det. Hon hade tillgång till samma information som NN och YY, nämligen slutbesiktningsprotokollet från april 2013 vari det nämndes att det då saknades slutbevis. Det framgår av slutbesiktningen att slutintyg och slutbesked saknades. NN och YY fick del av uttalandet över slutbesiktningen den 29 oktober 2014. Vid köpet den 30 oktober var de alltså medvetna om att slutintyg och slutbesked inte fanns. Hon bestrider att hon med hänsyn till vad som framgick av slutbesiktningsprotokollet haft skyldighet att undersöka om några rådighetsinskränkningar gällde beträffande fastigheten. Hon har haft samma information som NN och YY och hennes ansvar kan inte sträcka sig längre än deras undersökningsplikt.

I det interimistiska slutbeskedet som är daterat i april 2013 anges att garaget ska uppföras och att markutfyllnad ska utföras. När hon tog emot uppdraget var garaget uppfört och markuppfyllnad hade skett.

När NN och YY den 2 december 2014 ställde frågor om slutbesked fick hon svar från ZZ att det endast fanns ett interimistiskt slutbesked eftersom garaget inte var färdigställt. Svaret vidarebefordrade hon till NN och YY den 5 december. De återkom den 15 december med nya frågor i ämnet. Hon tog upp frågan på nytt med ZZ som svarade att garaget ingick i bygglovsansökan och var därmed inräknad i slutbeskedet. Vidare uppgav han bland annat att kontrollansvarige väntade på en lägesritning från företaget [område] utstakning. Hon redovisade ZZ:s svar till NN och YY den 19 december. Hon har inte sagt till dem att det fanns ett slutbesked, endast att det fanns ett interimistiskt sådant. Den 3 januari fick hon ytterligare ett mejl från NN och YY med fråga om slutbeskedet. Hon var då julleddig men tog tag i frågan efter ledigheten den 8 januari. Med MM:s besked vidtog hon inte några ytterligare åtgärder i december 2014, än att hon frågade honom när de olika kvarstående momenten skulle genomföras. Då hon fick varierande svar från honom kontaktade hon den 8 januari 2015 kommunen. Hon fick inte några negativa besked eller någon information som gav henne anledning att misstänka att ett slutbesked inte skulle komma att lämnas. Detta avvek inte från de besked hon tidigare fått av ZZ. Hon beställde handlingen. Den expedierades till henne samma dag. Hon vidarebefordrade inte dokumentet till dem men redovisade muntligen de besked hon fått från kommunen.

Vid mötet den 18 januari 2015 fick NN och YY svar på sina frågor om slutbeskedet av ZZ i den omfattning det var möjligt. Hon kunde inte tillföra något ytterligare och hade inte heller någon skyldighet att göra det. Såvitt hon kan minnas kvarstod det inte några öppna frågor om slutbeskedet efter mötet. Det stämmer inte att ZZ vid det mötet lämnade uppgifter som hon visste var felaktiga.

När det i december stod klart att slutbeskedet endast var interimistiskt, var köpet redan bindande och hon hade inga möjligheter att se till att köpeskillingen skulle sättas ner.

Bristande information om entreprenadavtalet

Hon har inte haft någon kännedom om de bakomliggande entreprenadavtalen eller övriga avtalsförhållanden rörande entreprenaden utöver utlåtandet över slutbesiktningen vid vilken entreprenaden godkändes.

Det framgår inte av slutbesiktningsprotokollet att våtrummen inte ingick i entreprenaden och någon anmärkning avseende brist på kvalitetsintyg finns inte. Hon har inte haft någon undersökningsplikt om våtrummen ingick i entreprenaden. Att man endast hittat fel som skulle ha upptäckts redan vid slutbesiktningen talar för att besiktningsmannen borde ha varit mer noggrann och att det inte uppstått några fel under garantitiden. Hon kan inte lastas för att tvåårsbesiktningen var onödig och har inte haft anledning att granska några ytterligare handlingar.

I köpekontraktet finns en bestämmelse om rätt för NN och YY att besiktiga fastigheten och att senast den 7 november frånträda köpet. Besiktningen har skett. Vid denna ställdes frågor till ZZ men själv deltog hon inte i diskussionen. Hon utgår från att besiktningsmannen hade tillgång till slutbesiktningsprotokollet. Hon har inte fått del av protokollet från överlåtelsebesiktningen. NN och YY utnyttjade inte rätten att frånträda avtalet.

Vilseledande kontraktshandlingar (tilläggsavtalet)

Efter visningen var NN och YY intresserade av att förvärva fastigheten, men ville nå en nedsättning av priset då vissa saker inte var färdigställda. Säljaren accepterade en nedsättning med 45 000 kr. Vid kontraktsskrivningen den 31 oktober 2014 påtalades åter att allt inte var färdigställt. Hon avrådde parterna från ett avtal med villkor att kvarstående åtgärder skulle genomföras efter köpet. Båda parter insisterade dock på en sådan avtalslösning. ZZ klargjorde att vissa saker redan var beställda – trappräcke och kokosmatta med ängsgräs – och kunde färdigställas relativt snart efter köpet. Hon utformade avtalet i enlighet med parternas önskemål.

Hon upprättade tilläggsavtalet. Det skedde på initiativ av NN och YY. Hon tog inte särskilt upp de juridiska aspekterna av ett tredjemansavtal eller möjligheten att i det läget innehålla en del av köpeskillingen. Ingen av parterna förde frågan på tal. Det var ZZ som skulle utföra åtgärderna och han skrev själv under avtalet med stöd av fullmakt från MM. NN och YY har ett medansvar för avtalets utformning då NN är advokat.

Det förhållandet att ZZ inte utförde de åtaganden han gjorde i tilläggsavtalet kan hon inte lastas för.

Agerande vid misstänkt penningtvätt

När hon åtog sig förmedlingsuppdraget var MM antecknad som lagfaren ägare till fastigheten. Det fanns en anteckning i fastighetsregistret att det skett ett namnbyte från VV till MM.

Hon hade inte någon kännedom om att MM hade annan identitet än den som framgick av hennes identitetshandlingar. Omkring den 10 januari 2015 fick hon muntlig information av ZZ att MM inte kunde lämna Spanien på grund av oklarhet om hennes identitet.

I samband med att hon försökte få fram MM:s nya adressuppgifter uppgav ZZ den 13 januari 2015 att MM var frihetsberövad i Spanien och efterlyst av Interpol. Hon kontrollerade uppgiften mot Interpols webbplats och senare samma kväll hittade hon på webbplatsen en bild som liknade MM:s körkortsbild. Dagen efter kontaktade hon förbundsjuristen på Mäklarsamfundet för att få råd med hänsyn till lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Hon fick rådet att anmäla förhållandet till polismyndigheten men inte lämna någon information till säljaren eller köparen samt fullfölja uppdraget. Hon gjorde en anmälan till polisen. Hon informerade inte parterna utan fullföljde förmedlingsuppdraget. Oavsett om rådet var riktigt eller inte har hon agerat med tillbörlig försiktighet.

NN och YY:s uppgift att sökning på Interpols webbplats endast var möjlig på säljarens ryska namn "WW" tillbakavisas.

När hon den 13 januari 2015 fick information om att MM var internationellt efterlyst ställdes hon inför en situation som låg utanför vad en fastighetsmäklare kan förvänta sig i sin normala verksamhet. Hon hade inte någon anledning att betvivla de råd hon fick från anlitaad juridisk expert. Hennes agerande kan inte anse oaktsamt. Hon har agerat på ett i förhållande till de faktiska omständigheterna metodologiskt korrekt och aktsamt sätt. Därtill kommer att det inte är klarlagt att det föreligger en skyldighet för henne att i enlighet med penningtvättslagen vidta några åtgärder med anledning av förmedlingsuppdraget.

Enligt Fastighetsmäklarinspektionens anvisningar finns det inte någon skyldighet att inte genomföra en affär. Enligt lagen mot penningtvätt kan en sådan skyldighet föreligga men bara om det är möjligt att låta bli att utföra transaktionen. Skyldigheten föreligger bara till dess anmälan gjorts till finanspolisen. Sådan anmälan skedde den 14 januari.

Skadeståndsskyldighet och skadeberäkning

Hon bestrider att det finns ett samband mellan vad som läggs henne till last och påstådd skada.

Vad som läggs hennes till last om MM:s bakgrund och identitet har inte något samband, än mindre adekvat sådant, med de skador som NN och YY begär ersättning för.

Vetskap om att slutbeskedet var interimistiskt förelåg först i december 2014, det vill säga efter det att köpet var bindande, varför hon saknade möjlighet att se till att köpeskillingen skulle sättas ned. NN och YY har senare fått bygglov som kräver mindre omfattande åtgärder än att återgå till det ursprungliga bygglovet, vilket rimligen medför mindre kostnader.

Ersättningskravet om 20 000 kr för mur avser inte de åtgärder som behandlas i tilläggsavtalet.

Det framgår av NN och YY:s talan att de vid slutförande av affären hade kännedom om det interimistiska slutbeskedet. Det bestrids att de skulle ha agerat annorlunda om de då också haft tillgång till handlingen. Det bestrids också att de haft möjlighet att agera på annat sätt än de gjorde eftersom det inte är möjligt enligt jordabalkens regler att innehålla köpeskillingen och samtidigt få lagfart.

Begärd ersättning för markarbeten och mur hänför sig till att bygglovet inte har följts. I frågelistan har ZZ uppgivit att bygglov fanns. Hon har inte haft någon undersökningsplikt om bygglovet följts. Hon har också av ZZ fått besked att slutbevis fanns. Inte heller i detta avseende har hon haft någon undersökningsplikt. Av detta följer att hon inte agerat på ett sätt som kan medföra skadeståndsskyldighet.

Även kravet på ersättning för värdeminskning hänför sig till att bygglovet inte följts. Då hon inte är ansvarig för detta, föreligger inte någon ersättningskyldighet för påstådd värdeminskning.

Det saknas bevisning att fastigheten minskat i värde på grund av utformningen. Ett intyg från en fastighetsmäklare kan inte anses styrka den i intyget angivna värdeminskningen. I inhämtade yttranden från fastighetsmäklare framhålls att det är mycket svårt att göra en bedömning av om och hur mycket en fastighet marknadsvärde skulle kunna påverkas med hänsyn tagen till om en tomt är delvis plan eller delvis sluttande.

Kostnaden för tvåårsbesiktningen ska inte ersättas då den inte är en konsekvens av något som läggs henne till last. Inte heller i övrigt kan schablonbeloppet vitsordas.

När det gäller andrahandsyrkandet kan det vitsordas att NN och YY haft de påstådda kostnaderna. Däremot kan det inte vitsordas att kostnaderna utgör skada

för dem eller att det finns ett adekvat orsakssamband mellan kostnaderna och vad som läggs henne till last.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Nämnden har att ta ställning till om Mäklaren utfört sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttagit god fastighetsmäklarsed. Enligt fastighetsmäklarlagen ska en mäklare ersätta den skada som drabbar köpare eller säljare till följd av att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter enligt lagen (25 §). Av särskilt intresse i detta fall är vad som gäller med hänsyn till mäklarens allmänna omsorgsplikt (8 §), rådgivnings- och upplysningskyldighet (16 §), kontroll av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (17 §) samt medverkan i samband med överlåtelsen (21 §). Det är NN och YY som ska visa att Mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter enligt lagen.

Lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism gäller verksamhet som registrerade fastighetsmäklare bedriver.³ Enligt penningtvättslagen ska en verksamhetsutövare bland annat vidta åtgärder för att uppnå kundkännedom. Att fastighetsmäklare följer den lagens är en fråga för tillsynsmyndigheten.

Bristande kontroll av och upplysningar om säljaren

Fastighetsmäklarlagen innehåller inte någon bestämmelse om krav på kundkännedom, men har en hänvisning till penningtvättslagen. Det får därmed anses ligga i begreppet god fastighetsmäklarsed att mäklaren har kännedom om parternas identitet och syften med transaktionen. Kundkännedom ger mäklaren underlag att ta tillvara såväl säljarens som köparens intressen, ge dem de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen och därmed lämna korrekt och likvärdig information till dem; mäklarens omsorgsplikt. Mäklaren ska i detta hänseende vara neutral. I Fastighetsmäklarinspektionens vid tidpunkten för förmedlingsuppdraget gällande föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism⁴ anges att mäklaren ska ha uppgift om kundens adress och vidimerad kopia av identitetshandling vid identitetskontroll av en kund på distans.

³ Vid aktuell tidpunkt gällde lagen (2009:62) om penningtvätt och åtgärder mot finansiering av terrorism. Lagen har därefter ändrats vid flera tillfällen och senare ersatts av ny lag med samma rubrik (SFS 2017:630). Fastighetsmäklarinspektionen var enligt den äldre lagen tillsynsmyndighet när det gällde registrerade fastighetsmäklare och med bemyndigande att utfärda föreskrifter.

⁴ KAMFS 2013:5

Det har inte ifrågasatts att Mäklaren kontrollerade att säljaren var lagfaren ägare till fastigheten. Att det i fastighetsregistret antecknats att säljaren bytt namn är enligt nämnden inte något som bör föranleda en djupare undersökning eller som det finns anledning att särskilt framhålla för en köpare. Det förhållandet att ett gift par, där den ena maken ensam är lagfaren ägare, vid försäljning av fastigheten företräds av den andre maken genom fullmakt, kan inte heller innebära en skyldighet för mäklaren att vidta ytterligare undersökningar under förutsättning att identitetshandlingar förevisas.

Parterna har olika uppfattning om identitetshandlingar förevisades när köpekontraktet skrevs. NN och YY har dock inte bestritt att sådana vid något tillfälle förevisats för Mäklaren i original. Parterna är vidare överens om att det vid kontraktstillfället förelåg en skriftlig fullmakt för ZZ, även om de är oense om det vid det tillfället fanns namnförtydliganden för dem som bevittnat fullmakten. NN och YY har när det gäller fullmakten hänvisat till uttalanden i det åberopade förhållningsprotokollet, som enligt deras uppfattning styrker att namnförtydliganden fanns på fullmakten vid kontraktsskrivningen. Det skulle i sin tur innebära att Mäklaren då kände till att säljaren var frihetsberövad, då vittnena skulle arbeta på polisen och på en anstalt. Enligt nämnden framgår det inte av förhållningsprotokollet att namnförtydligandena fanns när kontraktet skrevs under; endast att Mäklaren skrivit dit namnen efter att ha fått ett sms från ZZ. Sammantaget kan nämnden inte finna att NN och YY påvisat omständigheter som talar för att Mäklaren vid kontraktstillfället haft anledning att ifrågasätta att säljaren ägde fastigheten, att säljaren lämnat fullmakt till sin make eller att de identitetshandlingar som förevisats henne inte var korrekta; inte heller att hon då vetat om eller haft anledning att misstänka att säljaren var kriminell eller frihetsberövad. Nämnden kan inte finna att Mäklaren vid kontraktstillfället av oaktsamhet åsidosatt vad som enligt god fastighetsmäklarsed krävs i fråga om kundkännedom.

Fråga är då om Mäklaren med hänsyn till vad som därefter utspelade sig hade anledning att ifrågasätta säljarens identitet tidigare än som skedde och om hon därigenom varit oaktsam i relation till vad som krävs enligt god fastighetsmäklarsed eller uppsåtligt åsidosatt NN och YY:s intressen.

Parterna synes överens om att Mäklaren omkring den 10 december 2014 fick information om att säljaren befann sig i Spanien och inte kunde lämna landet. Bland annat med hänsyn till att säljaren i köpekontraktet åtagit sig vissa förpliktelser i förhållande till NN och YY borde Mäklaren enligt nämnden självantagligen ha underrättat dem om den nya information hon fått om säljaren. Det är också anmärknings-

vårt att hon, när hon den 12 januari fick en direkt begäran om korrekta kontaktuppgifter till säljaren, inte redovisade vad hon visste. I detta avseende har hon inte iakttagit NN och YY:s intressen och inte agerat enligt god fastighetsmäklarsed. Hon har varit oaktsam. Nämnden kan inte i utredningen finna stöd för uppsåt.

Hur Mäklarens agerande ska bedömas när hon den 13 december fick information att säljaren sannolikt var frihetsberövad i utlandet och att misstanke om penningtvätt förelåg, diskuteras nedan under rubriken "*Agerande vid misstänkt penningtvätt*".

Bristande kontroll av och upplysningar om objektet

En mäklare har ingen skyldighet att undersöka objektets faktiska skick. Ansvarsfördelning i detta avseende följer av jordabalken och gäller mellan köpare och säljare. Enligt fastighetsmäklarlagen har emellertid mäklaren i viss utsträckning en upplysningsplikt, nämligen om mäklaren iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna haft särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick, som kunnat antas ha betydelse för en köpare (se 16 § andra stycket).

Mäklaren har känt till att tomten på grannfastigheten enligt kommunen var för hög. Detta är i sig inte en omständighet som direkt påverkar förmedlingsobjektets skick, men likväl en omständighet som kunde antas ha betydelse för en köpare. I detta fall framstår en informationsskyldighet som tydlig med hänsyn till att den mur som skulle uppföras mellan fastigheterna inte var klar. Nämnden anser att Mäklaren, av vad som ligger inom ramen för god fastighetsmäklarsed, borde ha informerat makarna om vad hon kände till om grannfastigheten. Hon har varit oaktsam, men något stöd för uppsåt finns inte.

Varken i lagen eller i förarbetena till denna görs någon särskild markering vad gäller mäklarens upplysningsplikt vid förmedling av nyproduktion av småhus. Fastighetsmäklarinspektionen har emellertid i det av NN och YY åberopade faktabladet framhållit att det ställs andra krav vid förmedling av nyproduktion än vad som annars gäller. Faktabladet behandlar såväl nyproduktion av småhus som av bostadsrätter.

Objektsbeskrivningen samt förekomst av frågelista talar enligt nämnden för att det inte handlar om nyproduktion utan är fråga om förmedling av ett nybyggt småhus. Även utredningen i övrigt talar för att det inte är fråga om nyproduktion. Denna bedömning påverkas inte av att objektet på en internetsida över mäklarfirmans referensobjekt betecknats som nyproduktion. NN och YY har inte visat att internetsidan använts i marknadsföringen av objektet. Nämnden kan heller inte finna

stöd för NN och YY:s påstående att det i det åberopade faktabladet från Fastighetsmäklarinspektionen anges att det saknar betydelse för bedömning om ett småhus är nyproduktion om det är bebott eller inte. Parterna synes överens om att huset i någon bemärkelse var bebott vid visningen. Mäklaren har upplyst om byggår och när säljaren flyttade in. Nämndens slutsats är att Mäklaren inte brutit mot god fastighetsmäklarsed i nu diskuterat avseende.

Bristande information om det interimistiska slutbeskedet

Vid förmedling av nyproducerade småhus bör, enligt Fastighetsmäklarinspektionens faktablad, information bland annat lämnas om slutbesked, eventuella villkor för slutbesked och eventuellt användningsförbud.

Då nämnden bedömt att det inte var fråga om förmedling av nyproduktion utan om förmedling av ett nybyggt, begagnat småhus, kan det förhållandet att Mäklaren inte följt nu nämnd rekommendation inte läggas henne till last som en försummelse.

Enligt fastighetsmäklarlagen (17 §) ska mäklaren kontrollera vem som äger fastigheten och vilka rättigheter som belastar den. Denna skyldighet innefattar inte en kontroll av om det finns rådighetsinskränkningar, exempelvis ett latent användningsförbud i avsaknad av ett definitivt slutbesked. Fråga är då om mäklaren, om denne känner till ett sådant förbud, är skyldig att upplysa om detta och om en underlåtenhet i detta avseende innebär att mäklaren bryter mot god fastighetsmäklarsed? Enligt nämnden bör frågan besvaras jakande. Ett villkorat slutbesked som innehåller ett latent användningsförbud är en omständighet av sådan betydelse för en köpare att mäklaren ska upplysa om detta (16 § tredje stycket).

I detta fall är det klarlagt att det i utlåtandet över slutbesiktning av entreprenaden (nybyggnaden av enfamiljshuset) antecknats att "slutintyg har inte ingivits och slutbevis⁵ har inte erhållits". Besiktningen genomfördes den 19 april 2013. Då NN och YY haft tillgång till utlåtandet över slutbesiktningen av småhusentreprenaden, har de varit informerade om att det vid det tillfället saknades slutbesked. Mäklaren kan mot den bakgrunden inte anses ha varit skyldig att på eget initiativ undersöka om slutbesked lämnats och dess innehåll innan NN och YY i december 2014 ställde frågor om slutbeskedet. Visserligen är det en fråga av stor betydelse för dem, men de har varit informerade och har själva kunnat undersöka saken.

⁵ Nämnden utgår från att med "slutbevis" åsyftas "slutbesked".

När NN och YY i december 2014 frågade Mäklaren om slutbesked lämnats, har hon svarat att säljaren uppgivit att han har ett interimistiskt godkännande, detta därför att garaget inte var färdigställt vid besiktningen. Även om svaret avvek från vad säljaren tidigare uppgivit, har Mäklaren enligt nämnden haft rätt att vidarebefordra svaret till NN och YY utan egen kontroll. Svaret överensstämde med vad som gällde enligt slutbesiktningen, det vill säga vad NN och YY kunde förvänta sig: slutbesked hade inte erhållits. Senare har Mäklaren införskaffat det interimistiska slutbeskedet av vilket det framgår att garage ska uppföras och markuppfyllnad på fastigheten ska utföras, men framförallt att byggnaden endast får tas i bruk till och med den 7 maj 2017, det vill säga det fanns en tidigare inte uppmärksammas uppgift i det interimistiska slutbeskedet i form av ett latent användningsförbud. Hon har inte lämnat över slutbeskedet till NN och YY eller informerat dem om innehållet, trots att det är väsentlig information som avviker från vad som tidigare förmedlats.

Det följer av mäklarens omsorgsplikt att denne ska ge köparen de upplysningar som kan behöva om fastigheten och andra förhållanden i samband med förvärvet av fastigheten. Om köparen ställer frågor till mäklaren har denne i huvudsak två handlingsalternativ. Antingen själv inhämta informationen och vidarebefordra svaret till köparen eller hänvisa köparen till att själv ta rätt på hur det förhåller sig, eventuellt med tips om var informationen står att få.

Sammanfattningsvis anser nämnden att Mäklaren inte brustit i sin omsorgsplikt när hon efter förfrågan från NN och YY ställt kompletterande frågor till säljaren och vidarebefordrat säljarens svar. Hon har verkat för att säljaren lämnat uppgifter av betydelse för köparen och hon har haft rätt att lita på att uppgifterna varit korrekta. Annorlunda förhåller det sig när hon, efter misstanke att säljarens svar inte var fullständigt, själv inhämtat information i frågan; information som avvek från tidigare lämnat besked. Enligt nämnden har hon i det läget varit skyldig att underätta NN och YY om innehållet i slutbeskedet eller i vart fall uppmana dem att själva gå till källan. Enligt nämnden har hon i detta skede varit oaktsam och eftersatt god fastighetsmäklarsed. Nämnden kan inte finna att det finns grund för att detta skett med uppsåt.

Bristande information om entreprenadavtalet

Utgångspunkten för NN och YY:s kritik när det gäller information om entreprenadavtalet är att förmedlingen avsåg nyproduktion och att Mäklaren inte följt rekommendationerna i Fastighetmäklarinspektionens faktablad. Då det enligt nämndens

bedömning inte varit fråga om nyproduktion inskränker sig frågan till om hon i annat avseende brustit i sin omsorgsplikt när det gäller entreprenadavtalet.

Enligt nämnden kan det inte vid förmedling av ett nybyggt men begagnat småhus åligga mäklaren att kontrollera entreprenadens omfattning. Inte heller om slutbesiktning genomförts och om eventuella anmärkningar åtgärdats etc. Detta är enligt nämnden frågor som ligger inom köparens undersökningsplikt. Mäklaren kan därför inte lastas för att våtrummen låg utanför den entreprenad som omfattades av slutbesiktningen och det har enligt nämnden ålegat NN och YY att se till att de fått önskad dokumentation om fastigheten. Det har inte heller legat inom Mäklarens omsorgsplikt att kontrollera om huspärmen innehöll alla relevanta handlingar.

Fråga om entreprenörens garantiansvar följer av entreprenadavtalet och ligger således inom sfären för köparens undersökningsplikt. Frågan om entreprenörens ansvar för fel under två år efter godkänd slutbesiktning följer av konsumenttjänstlagen. Mäklarens omsorgsplikt kan enligt nämnden inte anses ha omfattat dessa frågor och NN och YY har inte visat att hon gjort de uttalanden som de gör gällande.

Sammantaget anser nämnden att Mäklaren inte brustit när det gäller entreprenadavtalet.

Vilseledande kontraktshandlingar (tilläggsavtalet)

En mäklare ska verka för att köpare och säljare träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen (21 §). Inför tillträdet fanns det behov av att reglera de åtaganden som säljaren gjort i köpekontraktet, men som inte utförts på det sätt som parterna där kommit överens om.

Det tilläggsavtal som Mäklaren med anledning av utestående frågor upprättade den 22 januari 2015 är problematiskt.

Ett avtal ska återspegla parternas gemensamma vilja. Det kan ifrågasättas om den justering av det först upprättade tilläggsavtalet som skedde "vid sittande bord" och resulterade i två tilläggsavtal verkligen återspeglar en gemensam partsvilja. Det framgår av parternas redogörelser att säljaren inte var representerad vid mötet (varken personligen eller genom ombud) och att justeringen inte föregicks av någon gemensam överläggning eller liknande. Enligt nämnden kan därför kritik riktas mot Mäklaren för det sätt på vilket avtalet tillkom.

Allvarligare är dock att avtalet utformats som ett s.k. tredjemansavtal, det vill säga ett avtal där två parter binder tredje man. Ett sådant avtal är inte förpliktande för

tredje man. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att en mäklare upprättar ett sådant avtal.

I detta fall nyanseras bilden möjligen av att tredje man var befullmäktigat ombud för den ena av parterna och således var medveten om och kunde antas ha godtagit den förpliktelse som låg i avtalet. Säljaren och tredje man (fullmäktige) skulle vid ett sådant betraktelsesätt bli solidariskt ansvariga för förpliktelsen, där dock säljaren är huvudansvarig i förhållande till köparen för att förpliktelsen fullgörs. Med den vetskap Mäklaren hade om säljaren då tilläggsavtalet upprättades, framstår avtalet som i hög grad olämpligt. Att NN och YY själva bär ett ansvar för avtalsinnehållet och borde ha insett avtalets brister och att det saknades rättsliga möjligheter att verkställa det mot fullmäktige, förringar inte den kritik som bör riktas mot Mäklaren – hon har inte agerat omsorgsfullt och iakttagit god fastighetsmäklarsed. Hon har varit oaktsam, men NN och YY har inte visat att hon haft uppsåt bakom val av avtalskonstruktion.

Agerande vid misstänkt penningtvätt

En fastighetsmäklare är själv ansvarig för sitt agerande, även i de fall det helt eller delvis bygger på externa råd. En annan fråga är hur långt ansvaret sträcker sig om det i efterhand visar sig att rådgivaren gjort en missbedömning av gällande rätt. Den situationen skiljer sig dock inte från att mäklaren själv gjort missbedömningen. Är det fråga om en uppenbar felbedömning i en fråga som ligger inom yrkesrollen torde ansvar kunna komma i fråga. Bedömningen blir mer osäker om det rör sig om komplexa, ovanliga eller svårutredda och svårbedömda frågeställningar och mäklaren varit normalt omsorgsfull.

Reglerna om kundkännedom i lagen om penningtvätt är enligt nämnden så grundläggande att det måste anses ligga inom en mäklares yrkesroll att fullt ut behärska dessa medan det i ett förmedlingsuppdrag kan uppkomma frågeställningar kring bl.a. meddelarförbudet enligt penningtvättslagen som är sådana att ansvarsfrågan inte är självklar.

Enligt lagen om penningtvätt har en fastighetsmäklare inte några skyldigheter i förhållande till parterna i förmedlingsuppdraget; däremot i förhållande till det allmänna vilket innebär att det är en fråga för berörd tillsynsmyndighet om mäklaren agerat i strid mot den lagen.

Vad nämnden har att ta ställning till är om Mäklaren, när hon fattade misstanke om penningtvätt, enligt god fastighetsmäklarsed borde ha agerat annorlunda i förhållande till NN och YY.

God fastighetsmäklarsed inbegriper att en mäklare för vidare sådan information till parterna som han eller hon får del av under uppdraget och som är av väsentlig betydelse för att säljare eller köpare ska ha saklig grund för sitt agerande och kunna fatta välgrundade beslut. Misstanke om penningtvätt kan, enligt nämnden, vara information av sådan betydelse. Fastighetsmäklarlagens omsorgsplikt kan därmed komma att ställas mot penningtvättslagens bestämmelse om meddelarförbud. Syftet med meddelarförbudet är att den som misstänks för penningtvätt inte direkt eller indirekt ska få vetskap om att någon anmält affärshändelsen till polismyndigheten, då sådan vetskap skulle kunna försvåra eller spolia myndigheternas möjlighet att utreda frågan och stoppa en olaglig transaktion.

NN och YY har gjort gällande att Mäklaren varit oaktsam genom att inte underrätta dem om att hon anmält misstänkt penningtvätt till polisen. Genom hennes underlåtenhet fick de inte möjlighet att bryta kontraktet vilket medfört skada för dem. De har också gjort gällande att hon varit oaktsam som inte i det läget av sagt sig uppdraget.

Mäklaren har bestritt oaktsamhet då meddelandeförbudet i penningtvättslagen hindrat henne från att underrätta dem och då hon enligt lag inte varit förhindrad att fullfölja förmedlingsuppdraget.

Vid en avvägning mellan de intressen som här ställs mot varandra finner nämnden att omsorgsplikten i detta fall får stå tillbaka för allmänintresset. Underrättelse eller annan åtgärd från Mäklarens sida hade möjligen kunnat leda till att NN och YY agerat annorlunda, men hade inte förhindrat möjligheten till penningtvätt, det vill säga brottslig verksamhet. Mäklaren har således inte brutit mot god fastighetsmäklarsed genom sitt agerande i förhållande till NN och YY med anledning av misstänkt penningtvätt.

Fråga om skadeståndsskyldighet

Nämndens ovan redovisade bedömning av om Mäklaren utför sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttagit god fastighetsmäklarsed innebär sammanfattningsvis att nämnden anser att hon av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen genom att

- inte redovisa vad hon visste om grannfastigheten,
- inte i december 2014 informera om nya uppgifter om säljaren,
- inte upplysa om vad hon själv inhämtat om slutbeskedet samt genom att
- upprätta ett oriktigt tilläggsavtal.

Det finns inte något avtalsförhållande mellan en fastighetsmäklare och köparen. I förhållande till köparen är mäklarens ansvar uttömmande reglerat i fastighetsmäklarlagen om inte annat följer av avtal. Rätt till skadestånd kan föreligga om mäklaren inte har utfört sitt uppdrag omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed. Det är som tidigare nämnts köparen som ska visa att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter. Köparen ska också visa att det finns ett förutsebart samband mellan skadehändelsen och den påtalade skadan, vad som i juridiska sammanhang benämns adekvat kausalitet.

Nämnden har konstaterat att Mäklaren i fyra avseenden brustit när det gäller god fastighetsmäklarsed. Fråga är om det finns ett förutsebart samband mellan hennes agerande i de enskilda fallen och påstådd skada i form av kostnader och eller värdeförlust.

Typiskt sett torde information om förändringar rörande en grannfastighet när det gäller utnyttjande eller utformning kunna påverka såväl värdet av förmedlingsobjektet som utnyttjandegrad och behov av investeringar. Att Mäklaren inte informerade NN och YY om den oriktiga markuppfyllnaden på grannfastigheten innebär således att hon kan vara skyldig att ersätta åtgärds kostnader och värdeförlust som kan vara en följd av att information om grannfastigheten inte fördes vidare. Nämnden anser således att det här finns ett förutsebart orsakssamband mellan hennes underlåtenhet och påtalad skada.

Bristande kundkännedom om säljaren kan framförallt ha betydelse när det gäller säljarens möjligheter att fullgöra sin del av kontraktet. Det torde däremot typiskt sett inte påverka förmedlingsobjektets värde. Nämnden anser inte att NN och YY visat att de uppgifter som kom fram beträffande säljaren påverkat värderingen av fastigheten eller dess framtida värde. Något samband mellan åberopad skadehändelse (ifrågasatt kundkännedom) och skada i form av värdeminskning föreligger därför inte. Det är således fråga om bristande kausalitet.

Det är enligt nämnden klart förutsebart att värdet på en fastighet påverkas av om fastigheten är belastad av ett latent nyttjandeförbud. Nämnden kan inte finna att Mäklaren åberopat omständigheter som visat att ett sådant samband inte skulle föreligga i detta fall. Hon är därför ansvarig för den värdeförlust som kan hänföras till den inskränkning som framgår av det interimistiska slutbeskedet.

Om förpliktelser för säljaren i ett avtal som mäklaren upprättar inte kan verkställas till följd av att avtalet saknar avsedd rättsverkan, föreligger ett klart och förutsebart samband med den värdeförlust som beror på att förpliktelsen inte uppfylls. Kravet på adekvat kausalitet är således uppfyllt i denna del.

Bedömning av skadans storlek

NN och YY begär i första hand ersättning med 1 400 000 kr varav 1 020 000 kr för beräknad värdeförlust för återställande och erhållande av slutbesked samt med ytterligare 350 000 kr i värdeförlust på grund av fastighetens utförande efter återställande. Vidare begär de ersättning med ett schablonbelopp om 30 000 kr.

Mäklaren invänder att NN och YY inte har presenterat någon vederhäftig utredning om värdeförlust.

Den begärda ersättningen för värdeförlust enligt förstahandsyrkandet, och det gäller båda delbeloppen, är en uppskattning och får antas bygga på en jämförelse mellan objektets värde så som NN och YY uppfattade det vid kontraktstillfället med hänsyn till hur tomten då tedde sig och så som de bedömer värdet efter nödvändiga åtgärder för att erhålla ett slutbesked.

Enligt nämnden är fastställande av värdeförlust en rättslig bedömning som nämnden ska göra baserad på den bevisning som parterna åberopar. I ett fall som detta krävs det enligt nämnden att de omständigheter som läggs till grund för påstådda jämförelsevärden är tydligt uttalade och så långt möjligt verifierade.

De åberopade värdeutlåtandena är daterade i november och december 2016 medan nytt marklov lämnades i juli 2017. Vid värderingstillfället gjordes en jämförelse mellan befintligt skick och omdaning av tomten till gällande bygglov. Det senare beviljade marklovet efter vilket tomten omgestaltas avviker från det ursprungliga bygglovet. Detta förringar i hög grad värderingsintygets bevisvärde

Nämnden anser inte att NN och YY:s utredning om påtalad värdeförlust är sådan, att den kan läggas till grund för en rättssäker bedömning. Av detta skäl ska förstahandsyrkandet avslås i den del det avser värdeförlust.

När det gäller schablonbeloppet avser det tvåårsbesiktning och kostnader med koppling till dokumentation av våtrum, omständigheter som enligt nämnden inte kan läggas Mäklaren till last. Dessutom rymmer schablonbeloppet ersättning för förlorad tid, obehag m.m. vilket enligt nämnden inte är ersättningsgilla poster. Även yrkat schablonbelopp ska därför avslås.

I andra hand begär NN och YY ersättning med 567 389 kr varav 40 000 kr för bygglovsansökan innefattande design och framtagande av skisser och ritningar för en tilltalande lösning som kommunen kan godta, 4 480 kr för marklov och lov för stödmur, 418 009 kr för åtgärdande av marknivåer samt bortforsling av ofärdig stödmur, 70 400 kr för ny gräsmatta, 4 500 kr för gränsutsättning samt 30 000 kr i form av ett schablonbelopp enligt förstahandsyrkandet.

Mäklaren har vitsordat att NN och YY har haft de kostnader som de påstår, men bestrider att kostnaderna utgör en skada för dem. Hon anför att de inte har visat att kostnaderna avsett nödvändiga åtgärder. Ersättningskravet innebär därför en överkompensation i förhållande till skadan.

Nämnden har funnit att skadeståndsskyldighet föreligger på grund av bristande information om grannfastigheten samt bristande hantering av den information som under förmedlingen kom fram om slutbeskedet; omständigheter som krävt anpassning av tomten.

Någon grund för att kostnaderna för nytt bygglov innefattar en överkompensation har inte förts fram. Yrkad ersättning för detta med 44 480 kr ska därför bifallas.

När det gäller begärd ersättning för kostnader för faktiska åtgärder, sammanlagt 492 909 kr, har Mäklaren ifrågasatt överkompensation i förhållande till skadan. Hon har inte närmare utvecklat grunderna för den invändningen och heller inte åberopat någon utredning som styrker överkompensation.

Enligt allmänna skadeståndsrättsliga regler åligger det den skadelidande att begränsa skadan. Nämnden kan inte finna stöd i utredningen att NN och YY brustit i detta avseende. Enligt fastighetsmäklarlagen kan skadestånd sättas ned eller helt falla bort om detta skulle vara skäligt. Någon grund för nedsättning har inte förts fram. Vid dessa förhållanden ska kravet bifallas.

Schablonbeloppet ska avslås av de skäl som anförts under förstahandsyrkandet.

Sammantaget innebär nämndens bedömning att NN och YY:s ersättningsyrkande i andra hand delvis ska bifallas och att Mäklaren ska rekommenderas att ersätta dem med 537 389 kr.

På nämndens vägnar:

Bertil Kallner

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. chefsjuristen Bertil Kallner, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. 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.