

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen MS

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har, som de slutligen har bestämt sin talan, yrkat att Mäklaren ska betala 256 900 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Den 8 maj 2018 köpte NN och YY en fastighet i [område] som förmedlades av Mäklaren.

NN och YY har gjort gällande att Mäklaren lämnade felaktiga uppgifter om radonhalten i byggnaden och att detta orsakat en ekonomisk skada.

Nämnden anmärker att NN och YY:s yrkande inledningsvis uppgick till 24 400 kr, men att yrkandet i ett sent stadium av handläggningen justerades till 256 900 kr. I referaten av parternas inlagor nedan har argumentationen kring det första yrkandet om 24 400 kr lämnats ograverad.

GRUNDER

NN och YY

I prospektet skrev Mäklaren att "radonhalten understiger gällande gränsvärde om 200 Bq/m³". En långtidsmätning efter tillträdet visade dock att den faktiska radonhalten är 380 Bq/m³ och långt överstiger gällande gränsvärde om 200 Bq/m³. Kostnaden för att sanera radon efter statligt radonbidrag uppgår till 24 400 kr inklusive moms. De har därför lidit en skada om 24 400 kr, då priset på huset kan förväntas uppgått till försäljningspris med avdrag för åtminstone kostnaden för radonsanering. På grund av svårigheterna att diskontera det ökade elpriset för att driva radonsugen, samt att sätta ett värde på hur oangenämt det är med en radonsug, så yrkar de på ett skadestånd i underkant.

Redogörelse för händelseförloppet

I prospektet till [namn] stod uttryckligen "RADON: Radonhalten understiger gällande gränsvärde om 200 Bq/m³."

De köpte huset den 8 maj 2018. De gjorde sedan en långtidsmätning över vintern, den 25 november 2018 till den 31 augusti 2019. Mätresultaten visar ett årsmedelvärde på 380 Bq/m³. Efter att ha gjort en radonbesiktning den 18 februari 2019 kontaktade de Mäklaren och framställde sitt skadeståndskrav. Mäklaren bestred kravet. De fick under tiden in en offert för genomförandet av radonsanering, som inbegriper en radonsug och tre ventiler. Offerten uppgår till totalt 48 800 kr, vilket efter statligt radonbidrag blir 24 400 kr. De riktade återigen ett skadeståndskrav mot Mäklaren och ifrågasatte det svar de tidigare fått. Mäklaren bestred igen deras krav och hänvisade dem till FRN.

I sitt svar gjorde Mäklaren gällande att hon hade fått dokumentation från säljaren. Dokumentationen var 20 år gammal. Mäklaren har gjort gällande att hon inte vid något tillfälle misstänkte att denna långtidsmätning varit missvisande. Dock kände Mäklaren till att säljarna hade gjort förändringar i källaren sedan den förra mätningen, vilket stod i prospektet, och hon borde ha känt till att sådana förändringar

påverkar utsöndringen av markradon. Mäklaren har gjort gällande att säljaren godkände texten.

Varken de eller säljaren hade anledning att ifrågasätta Mäklarens text. Mäklaren har över 20 års erfarenhet med specialisering på bostadsförsäljningar i [område] och kan därför förväntas ha mycket god kännedom om förekomsten av markradon i [område]. Mäklaren inte bara underlät att informera dem om att mätningen från 1998 var inaktuell, hon vilseledde dem aktivt genom att skriva att halterna understeg rådande gränsvärde. De menar att priset på huset hade varit lägre utan den missvisande och felaktiga information som Mäklaren lämnade.

Mäklaren

Hon förnekar att hon i något avseende skulle ha agerat oaktsamt eller i strid mot god mäklarsed i samband med förmedlingen.

Hon förnekar under alla förhållanden att hon i något avseende skulle ha orsakat någon ekonomisk skada.

Sakomständigheter

Inför förmedlingen fick hon från säljarna kännedom om att fastighetens tidigare ägare hade låtit utföra en långtidsmätning av radon år 1998 och att mätningen utvisade mindre än 50 Bq/m³. Av mätprotokollet framgick vidare att de två mätpunkterna uppvisade värden understigande 30 Bq/m³ var för sig.

I objektsbeskrivningen angav hon under rubriken "Radon" följande.

"Radonhalten understiger gällande gränsvärde om 200 Bq/m³. Uppmätt årsmedelvärde 1998 är mindre än 50 Bq/m³."

Mätprotokollet från 1998 fanns tillgängligt för alla intresserade spekulanter, så även för NN och YY. Av köpekontraktet framgår även att NN och YY innan köpet fick del av informationen om radonmätningen från 1998.

Informationen som lämnades redovisade tydligt att den byggde på en mätning från 1998. Någon annan information hade inte diskuterats eller varit känd för henne. Hon har inte vid något tillfälle garanterat eller utfäst något om radonförekomsten i fastigheten, förutom att hänvisa till den mätning som faktiskt utfördes under 1998. NN och YY hade inte heller vid något tillfälle innan köpet några synpunkter eller konkreta frågor om radonförekomsten i fastigheten.

Det stämmer att hon är väl förtrogen med förmedling av fastigheter i området, men det kan inte tas till intäkt att hon skulle var expert på radonmätning och vilka åtgärder som medför risk för ny exponering av radon. Det förhållandet att säljarna hade vidtagit åtgärder på fastigheten kan inte anses utgöra ett förhållande som medförde att hon borde misstänka att fastigheten hade höga radonvärden.

Hennes uppfattning är att hon inte kunde ha agerat annorlunda eller misstänkt att det fanns höga värden av radon i fastigheten. Hon redovisade alla tillgängliga fakta och önskade inte framföra missvisande eller felaktig information. Ett sådant agerande är hon helt främmande för och uppgifterna från NN och YY i denna del är direkt felaktiga. I själva verket redovisade hon de uppgifter som fanns vid förmedlingstillfället. Dessa uppgifter var korrekta.

De lämnade uppgifterna angavs klart komma från en uppmätning från 1998. NN och YY borde rimligen ha noterat detta och ställt sig frågan om detta borde föranleda en ytterligare radonmätning för att få reda på statusen gällande radon per dagen för genomförandet av köpet av fastigheten. Det är värt att poängtera att det genom hennes försorg infördes en s.k. besiktningsklausul i köpekontraktet med innebörden att NN och YY hade rätt att efter köpet låta undersöka fastigheten med hjälp av sakkunnig besiktningsman och att de efter sådan besiktning hade rätt att senast den 24 maj 2018 låta begära köpets återgång. Då köpekontrakt tecknades den 8 maj 2018 framstår det som uppenbart att NN och YY hade både tid och praktisk möjlighet att utreda förekomsten av radon i fastigheten samt begära köpets återgång. NN och YY utförde en besiktning med hjälp av en besiktningsman och förklarade sig nöjda med fastighetens skick. NN och YY valde dock att inte utreda nivån på radon i fastigheten, vilket hade varit fullt möjligt. NN och YY framställde överhuvudtaget inte någon önskan om att vidta ytterligare radonutredning av fastigheten eller ställde några kompletterande frågor om radonmätningen och eventuell radonförekomst.

Sammantaget anser hon att hon inte agerade oaktsamt eller i strid mot god mäklarsed eller att hon orsakade NN och YY någon ekonomisk skada. Uppgiften som lämnades var den enda information som fanns att tillgå vid tidpunkten och NN och YY valde att inte gå vidare i sin undersökning vid köpet utan först lång tid därefter.

Det förhållande att NN och YY nu synes önska ersättning av henne för en omfattande radonsanering innebär att fastigheten får ett avsevärt bättre skick än vad som ursprungligen var känt och avtalat. Det är således därför inte heller rimligt att denna förbättringskostnad ska ersättas av henne.

NN och YY har genmält:

De anser fortsatt att Mäklaren agerade oaktsamt och i strid med god mäklarsed när hon skrev i presens att radonhalten understiger gällande gränsvärde om 200 Bq/m³, trots att hennes enda informationskälla var en mätning från 1998. De menar att denna mening hindrade dem från att utreda eventuell förekomst av radon och att de därför betalade ett högre pris än vad de borde ha gjort.

I den objektsbeskrivning som låg till grund för försäljningen angav Mäklaren följande.

”Radonhalten understiger gällande gränsvärde om 200 Bq/m³. Uppmätt årsmedelvärde 1998 är mindre än 50 Bq/m³.”

De ställde inga frågor kring radonförekomsten i fastigheten på grund av den första meningen i detta stycke. Om endast den andra meningen i stycket stått skriven, det vill säga ”uppmätt årsmedelvärde 1998 är mindre än 50 Bq/m³, hade de frågat om mätningen sa något om dagens värden. Nu stod svaret på den frågan redan utskriven: ”Radonhalten understiger gällande gränsvärde”. De förstod inte att de behövde ifrågasätta den första meningen, eftersom Mäklaren var väl förtrogen med förmedling av fastigheter i området och ska följa god mäklarsed. De misstänkte aldrig att Mäklarens uppgift om att radonhalten, i nutid, understeg gällande gränsvärden var felaktig. Uppgiften var dock både missvisande och direkt felaktig. Det framgick inte klart framgått att uppgiften var baserad på mätningen från 1998. De menar att om Mäklaren endast hade tillgång till mätningen från 1998, och helt saknade kunskap kring förekomst av radon i området, så borde hon endast ha skrivit den andra meningen. Den första meningen vilseledde dem till att inte utreda eventuell förekomst av radon vidare och hindrade dem från att göra en korttidsmätning före genomförandet av köpet.

Det stämmer att om de hade ifrågasatt Mäklarens uppgift, alltså om de hade utgått från att hon skrev felaktig information och att hon trots sina många års erfarenhet av försäljningar inom området inte vet något om förekomsten av markradon i området, så hade de hunnit göra en radonmätning före köpets avslut tack vare besiktningens klausul som de begärde. De vill också poängtera att de efterfrågade en besiktningens klausul med längre tidsfrist, men att Mäklaren pressade dem till en kortare tidsfrist – så pass kort att de med nöd och näppe lyckades att få tag på en besiktningens man som hjälpte dem med en överlåtelsebesiktning den 22 maj 2018 (två dagar före besiktningens klausulens utgång). Först i samband med överlåtelsebesiktningen fick de veta att: ”Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer

såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.” Det stämmer alltså inte att de genom sin besiktning utredde frågan om radonförekomst. Med två dagar kvar till klausulens utgång hade de varken tid eller praktisk möjlighet att utreda förekomsten av radon, då en tillförlitlig mätning ska pågå minst två månader under vinterhalvåret. En indikation kan dock ges av en korttidsmätning även under sommarhalvåret, dock måste denna pågå i minst sju dagar. Mätning under vinterhalvåret har visat att radonhalten i källaren är 780 ± 100 , så en korttidsmätning hade rimligtvis indikerat höga radonhalter. Det är därför inte korrekt att hävda att Mäklaren ombesörjde att de skulle ha goda chanser att själva hitta eventuella fel i fastigheten, till exempel förekomst av markradon.

Att ett hus med radon värderas lägre än ett hus utan radon måste anses otvivelaktigt. Skatteverket tillåter att taxeringsvärdet justeras nedåt om radongashalten överstiger 200 Bq/m³ och ett mätintyg (inte äldre än fem år) för huset bifogas deklARATIONEN. Denna justering för säregna förhållanden regleras i 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen. Det framgår av tredje stycket i bestämmelsen att sådana justeringar endast tillåts när marknadsvärdet får en inverkan om minst tre procent, dock minst 25 000 kr (i deras fall motsvarar tre procent 232 500 kr). I nyhetsmedia har det även rapporterats att köpare undviker hus där radonmätning saknas eller där radon förekommer. Det finns därför goda incitament för en mäklare att skriva att det inte finns radon i huset, då det troligtvis lockar fler spekulanter och kan driva upp priset. Varför annars skulle Mäklaren ha skrivit spekulanterna på näsan kring hur mätningen från 1998 skulle tolkas? Om Mäklaren inte hade lagt till denna mening så hade sannolikt färre spekulanter dykt upp och utan denna mening hade de utrett förekomsten vidare och då haft möjlighet att få en indikation om att de köpte ett radonhus.

De har nu tvingats installera en radonsug. Effekten är ca 60 W (122 W vid max enligt beskrivningen, det finns fem lägen och de använder det tredje läget). Det motsvarar en årsförbrukning om 526 kWh, eller cirka 1 000 kr per år givet en total elkostnad (inkl. elpris, elnät och skatt) om 2 kr/kWh. En nuvärdesberäkning med antagandet om att de kommer betala för 526 kWh årligen, med ett totalt elpris i nivå med dagens läge och en inflationstakt på två procent ger en total diskonterad elkostnad om 49 000 kr.

Radonsugen tar mycket plats och låter konstant. De har fakturerats 48 800 kr för radonsaneringen, vilket blir 24 400 kr efter statligt bidrag. De måste därför anses ha lidit ekonomisk skada och fastighetens värde måste anses ha påverkats negativt.

Sammantaget anser de att Mäklaren var oaktsam och agerade i strid med god mäklarsed när hon skrev att radonhalten understeg gällande gränsvärde om 200 Bq/m³. Detta påstående hindrade dem från att ifrågasätta den mätning som fanns samt att utreda förekomsten av radon före köpets avslutande. De anser sig ha lidit ekonomisk skada av detta: huset har markradon vilket påverkar marknadsvärdet negativt och de har behövt installera en radonsug för 24 400 kr samt kommer att ha ökade elkostnader för all framtid. De har valt att yrka att Mäklaren ska bekosta installationen av radonsuget, då de anser att hennes felaktiga och missvisande information hindrade dem från att utreda förekomsten av radon. Detta yrkande ligger i underkant av den ekonomiska skada som de har åsamkats.

Mäklaren har genmält:

Hon förnekar att hon i något avseende skulle ha vilselett NN och YY samt hon i något avseende skulle ha hindrat dem att utreda förekomsten av radon i fastigheten.

Det framgår tydligt att den enda mätkälla som förelåg vid förmedlingen var radonmätningen från 1998 samt att denna indikerade ett årsmedelsvärde mindre än 50 Bq/m³.

Köpekontraktet tecknades den 8 maj 2018. NN och YY hade redan själva varit på visning av fastigheten innan det att avtalet tecknades. NN och YY hade därutöver fått del av den besiktning som säljaren själv hade gjort under mars 2018 och fick dessutom genom hennes försorg utrymme i köpekontraktets § 5 att själva göra en ytterligare överlåtelsebesiktning via egen sakkunnig och därefter kunna begära återgång av köpet senast den 24 maj 2018.

NN och YY fick således en tidsperiod om 16 dagar på sig att ytterligare undersöka fastigheten och därefter fatta beslut om att begära köpets återgång.

Efter det att NN och YY genomfört egen besiktning i maj 2018 kontaktades hon per telefon av NN som förklarade att allt kändes bra efter genomförd besiktning och att de avsåg att genomföra köpet.

Vid samtalet i maj 2018 framförde NN och YY inte några frågor eller synpunkter på en ytterligare radonmätning, trots informationen om 1998 års mätning, köparnas undersökningsplikt samt lämnad information från deras besiktningsman. Det var

först vid kontakter via telefon mellan parterna i februari 2019 som hon fick information om att NN och YY:s besiktningsman meddelat att det fanns möjlighet att undersöka förekomsten av radon via en kort- eller långtidsmätning.

Det är hennes uppfattning att, om NN och YY så önskat, säljarna hade varit villiga att teckna ett tilläggsavtal med en rätt för NN och YY att undersöka förekomsten av radon i fastigheten med en liknande rätt till återgång.

Avslutningsvis önskar hon göra följande kommentar till NN och YY:s yrkande samt påstådda skada.

Fastigheten såldes för 7 750 000 kr. NN och YY yrkar på 24 400 kr under påstående att skadan består i att de betalt ett högre pris än vad de borde ha gjort. Beloppet 24 400 kr utgör cirka 0,3 procent av försäljningspriset, vilket får anses som ett mycket ringa procentuell påverkan. Det får anses uppenbart att påstått fel inte kan tas till intäkt för att bevisa att NN och YY betalat för mycket för fastigheten.

Genom den sanering som skett har fastigheten förbättrats. Idag är fastigheten radonsanerad med lågt radonvärde, till skillnad från NN och YY:s köp av en fastighet utan sanering med ett känt radonvärde från en mätning år 1998. Det är under inga förhållanden rimligt att hon ska ersätta NN och YY enligt yrkandet.

NN och YY har genmält:

Som svar på Mäklarens senaste yttrande önskar de höja sitt yrkande till 256 900 kr.

Mäklaren har ännu inte besvarat varför hon skrev att "radonhalten understiger gällande gränsvärde om 200 Bq/m³", när hon helt saknade information om den gällande radonhalten vid försäljningsdatumet. Påståendet är felaktigt och missvisande. Mäklaren menar att det framgår tydligt att meningen syftar på den mätning som gjordes år 1998. Nedan exempel hade varit tydligt och korrekt:

RADON Uppmätt årsmedelvärde 1998 är mindre än 50 Bq/m³.

Om Mäklaren ansåg att radonhalten inte påverkar marknadspriset på ett hus så hade hon skrivit endast denna mening. Varför annars skulle hon lägga till en mening som hon helt saknar belegg för? Om det bara handlade om att hon även ville få med vad gränsvärdet låg på, så hade denna mening varit korrekt:

RADON Radonhalten understeg 1998 gällande gränsvärde om 200 Bq/m³, då uppmätt årsmedelvärde 1998 var mindre än 50 Bq/m³.

Men den mening som Mäklaren skrev i prospektet var alltså:

RADON Radonhalten understiger gällande gränsvärde om 200 Bq/m³. Uppmätt årsmedelvärde 1998 var mindre än 50 Bq/m³.

Mäklaren har fortfarande inte besvarat varför den första meningen lades till, om radon inte anses påverka marknadspriset. Inte heller har hon besvarat varför tjugo års erfarenhet av försäljningar inom området ska bortses från. De antog att dessa många år av erfarenhet gjorde att Mäklaren kände till att det varken fanns blåbetong i byggnaden eller markradon i området. De antog att det som Mäklaren skrev var sant, nämligen att radonhalten understeg 200 Bq/m³ och detta antog de baserades på mätningen från 1998 i kombination med Mäklarens goda kännedom om liknande fastigheter i området. De hävdar fortsatt att tjugo års erfarenhet av försäljning av fastigheter bör leda till kunskap om radon i hus. De undrar också om Mäklaren menar att de som köpare ska behöva anta att hon skrev missvisande och felaktig information, eftersom hon fortsatt argumenterar för att de borde ha ifrågasatt hennes skrivning.

Vidare menar Mäklaren att de tack vare en 16 dagars besiktningssklausul (som de begärde och som var en förutsättning för att de skulle genomföra köpet) hade alla förutsättningar att ifrågasätta Mäklarens felaktiga information. Det stämmer att de hade hunnit utreda radonfrågan under denna period, givet att de hade ifrågasatt Mäklarens skrivning. De vill också understryka att de begärde en besiktningssklausul och bekostade en egen köparbesiktning, trots att det redan fanns en extensiv säljarbesiktning med möjlighet att köpa till en köpargenomgång till en lägre kostnad, just för att de var måna om att uppfylla sin undersökningsplikt. Men deras köpargenomgång skedde först efter 14 dagar. De bad om att få en längre tidsfrist på besiktningssklausulen, men det gick Mäklaren inte med på. Det fanns alltså ingen indikation på att det skulle finnas utrymme för ett tilläggsavtal, när det var svårt att ens få till 16 dagars klausul. Mäklaren menar att säljarna hade varit villiga att skriva ett tilläggsavtal, men detta är bara ren spekulatation. De hävdar motsatsen, givet att de inte fick den längd på besiktningssklausulen som de önskade (de var begränsade till 16 dagar, trots att köparbesiktningen skulle ske först efter 14 dagar). Om nu säljarna var så positiva, varför var det då så viktigt att hålla ned antalet dagar som besiktningssklausulen var öppen?

Slutligen menar Mäklaren att skadeståndet är så ringa i förhållande till marknadspriset att deras skadeståndskrav av den anledningen ska ogillas. De höjer därför sitt skadeståndskrav. De har i samtliga skrivelser varit tydliga med att de har yrkat

på ett skadestånd i underkant på grund av svårigheterna att kvantifiera den ekonomiska skadan som de har lidit. Nu har de dock haft möjlighet att göra bättre efterforskningar och insett att deras yrkande varit alldeles för lågt. De har köpt ett radonhus, men de trodde att de köpte ett hus med mycket låga radonhalter. De har därför lidit ekonomisk skada i termer av att ha betalat ett alldeles för högt marknadspris. Radon har en negativ påverkan på marknadspriset av en fastighet, vilket framgår av rättsfall, lagar och statliga utredningar.

I 9 kap. 3 § miljöbalken anges att med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller tillfällig. I 33 § förordningen (1988:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd anges bland annat att i syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa ska en bostad särskilt ge betryggande skydd mot radon. Socialstyrelsen har vidare i sina allmänna råd (SOSFS 1999:22) angett att radonhalten i en bostad anses utgöra en olägenhet för människors hälsa om den överstiger nivån 200 Bq/m³. Cancerrisken ökar med högre radonhalt (se prop. 2001/02:128 s. 6 f.).

Deras bostads källare hade vid mätningen 2018/2019 ett årsmedelvärde om 780 Bq/m³, alltså nästan fyra gånger högre än riktvärdet. Årsmedelvärdet för hela huset är 380 Bq/m³. Höga radonhalter kan utgöra en sådan brist som innebär hinder eller men i nyttjanderätten, se NJA 2016 s. 303. De har inte kunnat nyttja huset på det sätt som de tänkte när de trodde att de köpte ett radonfritt hus. Framförallt har de inte kunnat använda källaren som ett gästrum (och ännu mindre vill de använda det som tonårsrum när den tiden kommer), såsom det marknadsfördes i prospektet.

I NJA 2016 s. 303 ansåg HD att radonförekomst i en hyreslägenhet innebar en brist och att hyresgästen hade rätt till en skälig nedsättning av hyran. Förhållandet mellan den nedsatta och den avtalsenliga hyran skulle svara mot förhållandet mellan lägenhetens hyresvärde i felaktigt respektive avtalsenligt skick. HD konkluderade (p. 28) att det inte kan råda någon tvekan om att vetskapen om en i förhållande till Socialstyrelsens rekommendation för hög radonhalt i bostaden skapar ett betydande obehag hos de flesta och att en radonförekomst av storleken 400-450 Bq/m³ har en högst påtaglig negativ effekt när det gäller en lägenhets attraktivitet. Mot denna bakgrund, och med beaktande av den något friare uppskattning som en domstol får göra i ett fall som detta (se p. 26), fann HD att hyresnedsättningen i vart fall inte skulle vara lägre än de 15 procent som tingsrätten kom fram till. Hyresgästen blev därmed berättigad en hyresnedsättning om 15 procent.

Skatteverket tillåter att taxeringsvärdet justeras nedåt om radongashalten i en bostad överstiger 200 Bq/m³. Sådana justeringar tillåts endast när marknadsvärdet får en påtaglig inverkan om minst tre procent (se 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen).

I SOU 2001:7 (s. 99) anges att Regeringsrätten bedömde att en fastighets värde minskar med 116 950 - 128 645 kr vid radonförekomst (justerat för inflation enligt Kungliga Myntkabinettet, i nominella termer 50 000 - 55 000 kr år 1984). Denna uppskattning gjordes dock år 1984, och kan förväntas vara högre då medvetenheten bland köpare har ökat efter att regeringen har fastställt att höga radongashalter i bostaden är skadligt för hälsan. Dessutom har bostadsmarknadens priser ökat betydligt mer än inflationen, vilket också föranleder dem att anta att värdeminskningen är ännu högre. Sedan 1984 har småhus för permanentboende gått upp med 630 procent enligt SCB Fastighetsprisindex, vilket kan jämföras med en total inflation om 130 procent för konsumentpriser enligt samma index. Regeringsrättens prisfallseffekt som radonförekomst utlöser (se SOU 2001:7, s. 99) skulle alltså justeras till 367 000 - 403 000 kr med fastighetsprisindex som utgångspunkt istället för konsumentprisindex (vilket är mer rimligt, då intervallet bygger på fastighetspriser).

I SOU 2001:7 sammanställs även svar från 260 mäklare hos Mäklarsamfundet gällande prisseffekten av radonförekomst. En tiondel av mäklarna uppgav att det inte hade någon effekt. Drygt hälften (en tredjedel) av mäklarna i Svealand (Norrland och Götaland) uppgav att det hade en negativ effekt om högst 10 procent. Resten av de deltagande mäklarna ansåg att det hade en negativ effekt upp till 30 procent av köpeskillingen.

Avslutningsvis skriver Mäklaren helt spekulativt att fastigheten nu är sanerad från radon. Det framgår av ingiven bevisning att Radea skickar med spårfilmsdosor för mätning under perioden oktober-april. Om radongashalten har gått ned kommer de alltså veta först efter vintern. Radea har lämnat en garanti på att årsmedelvärdet efter åtgärderna är på eller under riktvärdet 200 Bq/m³. Om nivåerna inte gått ned kommer Radea att kostnadsfritt installera flera sugpumpar, vilket alltså gör ännu fler ytor obrukbara. Vidare gäller garantin endast att årsmedelvärdet tangerar (eller understiger) gränsvärdet, vilket innebär att radongashalten i hälften av perioderna kan ligga över gränsvärdet. Årsmedelvärdet baseras även på mätningen i hela fastigheten, så källaren har inga garantier för att tangera eller ligga under gränsvärdet. De kan installera en mekanisk till- och frånluft med värmeväxlare (så kallat FTX-system) till en extra kostnad av 140 000 - 170 000 kr, vilket oftast halverar radongashalten. Det innebär att de efter dessa omfattande åtgärder kan

förvänta sig ett årsmedelvärde för hela fastigheten som understiger 100 Bq/m³, med mindre ytor och ökade ljudnivåer som konsekvenser. Alternativet är att låta sina barn växa upp i ett hus som ökar risken för cancer.

Sammantaget så har Mäklaren lämnat felaktig information om den fastighet som de köpte. Mäklaren skrev att radonhalten understeg gällande gränsvärde, när fastigheten tvärtemot har höga radongashalter som låg fyra gånger över det gällande gränsvärdet. Mäklaren hade incitament att förmedla att det inte fanns radonproblem i huset, då det finns ett starkt negativt samband mellan radonförekomst och marknadspris på en fastighet. De hade inte skäl att ifrågasätta Mäklarens felaktiga och missvisande information, givet hennes långa erfarenhet och kunskap om bostadsförmedlingar i området, och de kan inte heller förväntas ha utgått från att informationen var felaktig. De har alltså köpt ett hus med höga radongashalter till ett pris för ett hus med låga radongashalter. De har lidit ekonomisk skada genom att de har betalat ett för högt pris. Exakt hur högt är svårt att kvantifiera och de ser gärna att FRN dömer vägledande i denna fråga. Om de ska uppskatta storleken av den ekonomiska skadan anser de att tre procent av köpeskillingen kan vara en rimlig, men fortsatt restriktiv, uppskattning utifrån en sammantagen bild av tidigare rättsfall, lagar och statliga utredningar. De yrkar därför på ett skadestånd om totalt 256 900 kr, uppdelat i tre procent av köpeskillingen ($0,03 \times 7\,750\,000 = 232\,500$) samt kostnaden för installationen av radonsug (24 400 kr).

Mäklaren har genmält:

Hon redovisade de mätresultat som fanns tillgängliga vid förmedlingstillfället. Hon angav att radonhalten understeg gällande gränsvärde om 200 Bq/m³ och hänvisat till den årsmedelsvärdemätning som gjordes år 1998 och som visade ett mätresultat om 50 Bq/m³.

Hon anser att hon redovisade korrekta uppgifter, de enda uppgifterna som var kända vid tidpunkten. NN och YY borde rimligen ha förstått att det enda mätresultatet som fanns tillgängligt var från 1998 och att det som angavs i objektsbeskrivningen vilade på denna mätning.

Hon vidhåller att det villkor om besiktning som förts in i avtalet får anses som ett högst rimligt villkor, där NN och YY fick en tidsperiod om 16 ytterligare dagar på sig att ytterligare undersöka fastigheten och därefter fatta beslut om att begära köpets återgång.

Hon vidhåller att NN och YY via sin besiktningsman fått information om möjligheten att undersöka förekomsten av radon i fastigheten, antingen via en korttidsmätning eller långtidmätning, men att de avstod från den möjligheten.

Angående NN och YY:s nya yrkande:

Radon är inte att anse som ett s.k. dolt fel utan är en omständighet som kan befaras för ett visst område, byggnadsteknik eller byggmaterial.

NN och YY har såvitt kan förstås genomfört en radonsanering med en garanti att radonhalten ska understiga gällande gränsvärden.

Yrkandet som nu tillkommer genom att ytterligare yrka skadestånd om tre procent av köpeskillingen, dvs. 232 500 kr, kan med fog ifrågasättas.

Det går inte generellt att föra fram ett sådant krav. Först torde det krävas att fastigheten inte går att radonsandera till under gränsvärdena samt att ett adekvat underlag föreligger för att fastställa den värdepåverkan som påverkar fastigheten.

NN och YY har inte visat att den radonsanering som skett inte varit framgångsrik eller fört bevisning om den påstådda skadans storlek.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen, mejlkorrespondens mellan parterna och två radonprotokoll, ett från 1998 och ett från 2019.

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.

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.

Har det lämnats en felaktig uppgift?

I objektsbeskrivningen angavs följande.

”Radonhalten understiger gällande gränsvärde om 200 Bq/m³. Uppmätt årsmedelvärde 1998 är mindre 50 Bq/m³.”

Det är utrett att radongashalten efter köpet uppmättes till 380 Bq/m³. Första meningen i texten ovan var alltså felaktig – den är ju formulerad i presens. Det är emellertid också utrett att den andra meningen var korrekt; vid mätningen 1998 uppgick radongashalten till mindre än 50 Bq/m³. Sammantaget, vid läsning av båda meningarna, måste en läsare ha insett att texten inte innehöll annan information än att radongashalten vid en mätning 1998 understeg 50 Bq/m³. Texten kunde alltså inte tolkas som en garanti om nuvarande radonvärde. Vad NN och YY anfört i denna del medför ingen annan bedömning.

Nämnden anser alltså att det inte lämnades någon felaktig uppgift i objektsbeskrivningen. Nämnden håller dock med NN och YY om att saken med fördel kunde ha uttryckts på ett bättre och tydligare sätt, exempelvis så här:

”Vid en mätning år 1998 understeg radonhalten gällande gränsvärde om 200 Bq/m³. Uppmätt årsmedelvärde 1998 var mindre än 50 Bq/m³.”

Oaktsamhet

Att det inte lämnades någon felaktig uppgift utesluter inte att Mäklaren ändå kan ha varit oaktsam. NN och YY har gjort gällande att Mäklaren var oaktsam på så sätt att hon borde ha misstänkt att radonprotokollet från 1998 inte längre var relevant eftersom säljaren hade byggt om i källaren efter år 1998.

Även om det är möjligt att en ombyggnad kan påverka radongashalten, ligger det enligt nämndens mening knappast så nära till hands att misstänka detta att det bör ses som oaktsamt att inte påtala saken. NN och YY:s krav kan därför inte bifallas.

Skada

Vid den ovan angivna bedömningen behöver nämnden egentligen inte uttala sig om skadan och dess storlek. Nämnden vill ändå påpeka att NN och YY inte har visat

att radonhalten efter installation av radonsug kommer att överstiga gällande gränsvärden. Huvuddelen av deras yrkande skulle därför under alla omständigheter ha avslagits.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening (skiljaktig), Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

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.

Skiljaktig mening, se nedan.

Skiljaktig mening

Cecilia Collin är skiljaktig och anför följande.

I objektsbeskrivningen angavs följande: "Radonhalten understiger gällande gränsvärden om 200 Bq/m³. Uppmätt årsmedelvärde 1998 är mindre än 50 Bq/m³." Första meningen är skriven i presens och är felaktig; det är utrett att radonhalten vid försäljningstillfället översteg gällande gränsvärde. Mäklaren hade ingen grund för att lämna uppgiften om radonhalten och är därför skadeståndsskyldig.