

**Anmälare**

NN

*Ombud:*

Jur kand A-KB

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen FH

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 550 000 kr.

Mäklaren har bestridit kravet och inte vitsordat något belopp som i sig skäligt.

**BAKGRUND**

Den 11 juni 2014 köpte NN fastigheten XX för 1 100 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. NN har gjort gällande att Mäklaren i olika avseenden åsidosatte sina skyldigheter som mäklare och därigenom orsakade en skada.

## GRUNDER

### NN

Hon köpte fastigheten år 2014 och har nu i sin tur sålt den.

Inför nu genomförd försäljning reagerade den anlitade mäklaren vid första besöket på lukt i huset och rekommenderade omedelbart en besiktning. Mäklaren reagerade också på byggnadens ålder.

Besiktningen påvisade omfattande skador. Hela bjälklaget är rötskadat, och detta har pågått under många år. På grund av rötskadorna sattes köpeskillingen ned med 550 000 kr, vilket är den skada hon har lidit.

Eftersom hon aldrig hade ägt ett hus, och inför förvärvet ställde många frågor som visade på stor okunskap, borde Mäklaren ha förstått att hon saknade erforderlig kunskap om fastighetsköp, och han skulle ha väglett henne tydligare och upplyst henne om en köparens plikter.

Mäklaren borde också ha reagerat på lukten i huset. Uppgifterna om byggnadens ålder stämmer inte med vad som anges i den av honom upprättade objektbeskrivningen. Huset är från sekelskiftet, inte från 1966, vilket han borde ha uppmärksammat.

Mäklaren borde utifrån detta sammantaget ha rekommenderat henne att göra en besiktning. Det gjorde han inte, och han gav henne inte heller någon information om detta.

### Mäklaren

#### *Bakgrund*

Enligt uppgift sålde NN fastigheten den 25 februari 2019. Inför denna försäljning reagerade ansvarig mäklare på lukt i huset och rekommenderade en besiktning. Besiktning utfördes den 19 oktober 2018. Besiktningens resultatet påvisade omfattande skador i bjälklaget. På grund av vad som framkom i besiktningens protokoll förhandlades köpeskillingen mellan parterna ned med 550 000 kr.

NN gör nu gällande i sin anmälan till FRN att han brast i sina åligganden som fastighetsmäklare genom att inte ha väglett och upplyst om en köparens förpliktelser samt att han borde ha reagerat på lukt i huset innan överlåtelsen och rekommenderat en besiktning. Med anledning härav påstår NN sig ha lidit en ekonomisk skada motsvarande den nedförhandlade köpeskillingen om 550 000 kr.

*Grunder för bestridandet*

Enligt 16 § 2 st. fastighetsmäklarlagen (FML) är en mäklare bland annat skyldig att skriftligen lämna upplysningar till en köpare om dennes ansvar att undersöka fastigheten och verka för att köparen låter göra en sådan undersökning. En fastighetsmäklare behöver inte i detalj redogöra innebörden av undersökningsplikten utan det anses tillräckligt med en översiktlig redogörelse, se Melin, Fastighetsmäklarlagen. En kommentar, s. 173.

NN tog före köpet del av produktbladet "Juridisk köparinformation". Av produktbladet framgår tydligt innebörden av en fastighetsköpares långtgående undersökningsplikt. Bland annat framgår det direkt av informationen att utrymmen såsom grund, källare och vind omfattas av en köpares undersökningsplikt. NN bekräftade genom undertecknande av köpekontraktet att hon tagit del av informationen och godkänt innehållet. Han upplyste således erforderligt om köparens juridiska skyldigheter i samband med fastighetsköpet.

En fastighetsmäklare har vidare ingen skyldighet att självständigt företa en ingående undersökning av förmedlingsobjektets faktiska beskaffenhet och fysiska skick, om inte omständigheterna i det enskilda fallet ger särskild anledning till detta. En sådan undersökning åligger alltså i huvudsak köparen vilket följer av köparens skyldigheter enligt köprättsliga regler, se Melin, Fastighetsmäklarlagen. En kommentar, s. 163 ff. Endast om fastighetsmäklaren iakttagit eller känner till något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare ska fastighetensmäklaren särskilt upplysa om detta förhållande enligt 16 § 3 st. FML.

Vid överlåtelsen våren 2014 reagerade han inte på någon lukt och hade heller inte någon särskild anledning att misstänka något om fastighetens fysiska skick som var av betydelse. Omständigheten att en lukt uppmärksammades av nästkommande mäklare drygt fyra år senare kan inte sägas innebära att han skulle haft anledning att särskilt upplysa om bjälklagets skick, andra förhållanden eller i övrigt verkat för någon vidare undersökning. Det finns heller ingenting till stöd för att det överhuvudtaget fanns en lukt att reagera på i fastigheten våren 2014 eller att de skadorna som påträffats vid besiktningen den 19 oktober 2018 var av samma omfattning våren 2014. Beträffande fastighetens ålder har uppgiften hämtats ur fastighetsregistret, vilken lagts till grund för objektsbeskrivningen. Det har inte funnits någon särskild anledning att ifrågasätta denna uppgift. Objektsbeskrivningen har därutöver också godkänts av säljaren genom undertecknande.

Han har mot bakgrund av vad som anförts inte agerat oaktsamt eller uppsåtligt åsidosatt sina skyldigheter vid genomförandet av förmedlingsuppdraget och är därmed inte skadeståndsskyldig enligt 25 § FML.

Om han skulle anses ha agerat oaktsamt och åsidosatt sina skyldigheter enligt 8-22 §§ FML, bestrider han att det föreligger ett adekvat orsakssamband. NN har inte visat på vilket sätt hans agerande resulterat i den påstådda ekonomiska skadan. Likaså bestrids att denna skada ekonomiska skada uppgår till 550 000 kr. Det är inte visat att ett alternativt handlande från hans sida skulle ha inneburit någon ekonomisk skillnad.

### **NN har genmält:**

Mäklaren gör gällande att han fullgjort sin skyldighet att upplysa henne om sina förpliktelser. Visserligen överlämnade han ett paper till henne, men hon förstod inte innehållet i detta. Hon hade aldrig ägt ett hus, och hade ingen erfarenhet av husaffärer över huvud taget, vilket Mäklaren borde ha förstått vid sina kontakter med henne. Han borde ha insett att hon behövde mer vägledning.

Om hon hade känt till de aktuella felen hade hon aldrig köpt fastigheten. Säljaren var ett dödsbo, vilket betydde att det inte fanns någon som hade någon kännedom om fastigheten, oavsett om dödsbodelägare hade undertecknat objektsbeskrivningen. Det faktum att säljaren var ett dödsbo borde ha gjort Mäklaren mer uppmärksam. Hade en besiktning företagits hade felen upptäckts vid köpet. Det framgår av besiktningen att felen inte uppkommit på senare tid. De förelåg vid tiden för hennes köp av fastigheten. Därmed har Mäklarens agerande orsakat skadan, som uppgår till 550 000 kr, vilket är det prisavdrag som skedde till följd av felen.

### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, ett besiktningsprotokoll från år 2018 och en handling med rubriken "Juridisk information till säljare & köpare av fastighet".

### **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.

#### *Bedömningen i detta fall*

Mot Mäklarens förnekande är det inte visat att han vid försäljningen år 2014 märkte någon avvikande lukt eller att han på annat sätt kände till eller borde ha känt till några rötskador i byggnaden. Det är för övrigt inte ens visat att det fanns någon lukt år 2014.

Den skriftliga information som Mäklaren ostridigt överlämnade till NN inför köpet år 2014 uppfyllde de grundläggande krav som lagstiftaren ställer, se prop. 2010/11:15 s. 56. Att Mäklaren i det konkreta fallet var skyldig att lämna mer omfattande information eller agera på annat sätt har inte visats.

Beträffande byggnadens ålder har Mäklaren oemotsagd uppgett att han hämtade uppgiften om byggnadsåret från fastighetsregistret. NN har inte påstått att Mäklaren hade någon anledning att ifrågasätta den uppgiften. Nämnden konstaterar vidare att även i det besiktningsprotokoll från år 2018 som NN har gett in angavs byggnadsåret till 1966, det vill säga samma årtal som Mäklaren uppgav i objektsbeskrivningen vid försäljningen år 2014.

Sammanfattningsvis har det inte framkommit något som visar att Mäklaren agerade oaktsamt vid förmedlingen. NN:s krav kan redan av det skälet inte bifallas.

---

På nämndens vägnar:

---

Magnus Melin

#### **INFORMATION**

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ismahan Ayranci, Konsumentväglarnas förening, Eva M Nordin, Sveriges Konsumenter, Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklare, Ann-Christine Enqvist, 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.