

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen MS

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 9 500 kr till NN och YY.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 570 486 kr.

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

**BAKGRUND**

Den 7 februari 2018 köpte NN och YY fastigheten XX för 2 020 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

NN och YY har gjort gällande att Mäklaren agerade oaktsamt och orsakade dem skada dels genom att lämna felaktig och ofullständig information om ett syllbyte, dels genom att felaktigt ange att el var framdraget till ett spa-bad.

## GRUNDER

### NN och YY

De yrkar att Mäklaren ska betala kostnaden för den renovering som de nu tvingas att göra. Grunden för yrkandet är att Mäklaren inte upplyste dem om deras undersökningsplikt när de frågade om det som stod i besiktningsprotokollet. Istället för att hänvisa dem till besiktningsbolaget eller annan kunnig inom området, vilseledde Mäklaren dem genom att själv svara på frågan om syllen genom att säga att det var enkelt att byta den. Han nämnde ingenting om att de borde kolla upp detta vidare utan ledde dem in i tron att det var enkelt att byta, precis som han sa.

Mäklaren sa till dem i efterhand, när de berättade om de problem som uppstått, att området var känt för problem. Detta är något som han borde ha påtalat från början, oavsett om de ställt frågan om den fuktiga syllen eller inte. Det bör ingå i hans upplysningsplikt att tala om sådant som han vet har betydelse.

Mäklaren har även förmedlat fastigheten bredvid dem som då redan hade åtgärdat det problem som de har. Det huset har ventilation installerat i golven, vilket syns klart och tydligt. Eftersom Mäklaren sagt att han visste om att det var ett problemområde, och eftersom han hade förmedlat grannhuset där han såg att extra ventilation var installerad, bör det inte vara orimliga krav att kräva att han ska informera om det han vet och då vara noga med att påtala om vikten av undersökningsplikten istället för att själv ge vilseledande svar på en fråga.

Mäklarens arbetsgivare gör även reklam för att de kan det aktuella området. Det står i deras marknadsföring att Mäklaren är noggrann och förbereder sig minutiöst inför varje uppdrag, vilket gör honom till en trygg mäklare. De anser inte att den beskrivningen stämmer på honom efter det han missade att upplysa dem om.

De yrkar även att Mäklaren ska stå kostnaden för att dra fram el för att installera ett spabad utomhus eftersom han vid båda visningarna använde det som ett säljargument att el var framdragen och klar för att koppla in ett spabad utomhus. Han pekade till och med ut platsen för dem.

Eftersom Mäklarens chef har påtalat, vid två olika tillfällen i telefon, att det fanns en grund till att Mäklaren inte jobbade kvar (efter att chefen granskat honom), bör det rimligen finnas grund för att Mäklaren har gjort fel och åsamkat dem

onödig skada i form av ekonomiskt lidande på grund av hans bristande i upplysnings- och rådgivningsplikt.

#### *Redogörelse för händelseförloppet*

Mäklaren hade två visningar där NN var med på båda och YY på en av dem. Innan visningen kollade de igenom besiktningsprotokollet och reagerade på en syll som var fuktig. Dock var det under gränsvärdet för mikrobiell påväxt och det stod inget om någon lukt. De tog upp detta med Mäklaren på visningen, men han agerade vilseledande genom att tala om för dem hur enkelt det är att byta syllen, utan att hänvisa dem vidare till besiktningsföretaget eller ansvarig besiktningsman. De frågade vilken vägg det var och Mäklaren visade dem "väggen" samtidigt som han talade om hur lätt det var att byta syllen. Den vägg han visade dem var inte rätt vägg fick de veta vid senare tillfälle. Mäklaren sa ingenting om att de borde prata med besiktningsmannen eller undersöka det vidare, utan det han förmedlade till dem är att det är enkelt åtgärdat. Inte en enda gång talade han om för dem att de hade en undersökningsplikt, att de borde ha en genomgång med besiktningsmannen eller att de måste betala för att äga besiktningsprotokollet. Han nämnde faktiskt ingenting om besiktningen eller hänvisade dem till besiktningsföretaget. De hörde även av en annan kvinna som var på visningen att hon inte hade någon aning om att det fanns en besiktning gjord.

Under båda visningarna sa Mäklaren att säljarna hade dragit fram el på baksidan, att det var klart för att kunna sätta dit ett spabad. Det visade sig efter samtal med säljarna att detta inte stämde. Samtalet hade de med säljarna efter köpet.

Mäklaren fick i uppdrag att sälja deras befintliga bostad. När han var hemma hos dem och såg att de hade ett avloppsrör som stack upp ur golvet (det hade tidigare funnits en bidé där som de tagit bort) så sa han att de skulle dölja hålet. Han sa att man egentligen inte ska säga det han sa, men uppmanade dem att ställa en möbel över röret så att det inte syntes och sa att det är köparens skyldighet att lyfta på saker för att upptäcka sådant. Detta gjorde dem såklart ännu mer tveksamma till att han levde upp till sin upplysningsplikt.

När de flyttade in i fastigheten i juni 2018 upptäckte de direkt att det fanns en avvikande lukt. De tog kontakt med företaget Conservator som kom dit och gjorde en besiktning och konstaterade att det var mögel. De tog direkt kontakt med Mäklaren som då sa att "det här måste vi lösa". Han sa också vid tillfälle att området är ett av flera områden i [ort] som är "känt" för fuktproblem. Detta var inget han hade nämnt för dem tidigare, inte ens när de frågade honom om den fuktiga syllen. Mäklaren föreslog att de skulle kontakta besiktningsföretaget i

första hand. När det mötet inte gav något så sa han att de skulle ta det med säljarna. Han sa ingenting om att han själv hade ett ansvar eller vad de hade för möjligheter att pröva hans ansvarsförsäkring. Av en annan mäklare fick de höra att FRN och FMI fanns och de valde då att ta reda på mer om dessa instanser, samtidigt som de läste på om mäklares undersökning- och rådgivningsplikt. Efter att ha läst om detta anser de att det finns grund för att Mäklarens ansvarsförsäkring borde täcka deras kostnader med tanke på hur han brast i sitt agerande vid förmedlingen av fastigheten.

När de flyttade in i fastigheten upptäckte de även att blandaren i köket var utbytt, men med tanke på problemet med lukt valde de att inte bry sig om detta vid det tillfället. Dock visade det sig att installationen inte var rätt gjord och de fick en vattenskada i köket. De kontaktade då Mäklaren och ställde frågan om varför blandaren var bytt. Den byttes efter visningen och skrivet kontrakt, vilket innebär att det egentligen är deras blandare som man har bytt. De ifrågasatte varför man inte har hört av sig till dem om blandaren, utan man har bara bytt ut den och satt dit en enklare variant. Mäklaren skrev i mejl den 12 november 2018 att han inte kom ihåg exakt hur det var med kranen, men att han skulle kolla i sina anteckningar för att vara helt säker. De hörde inget mer ifrån Mäklaren så de tog kontakt med hans chef PL. De hade telefonkontakt med PL på förmiddagen den 17 december och berättade om sin situation och sitt missnöje med hur Mäklaren hade hanterat allt. Både när det gällde hans skyldigheter som mäklare, men också att han hade lämnat felaktig information om att det skulle vara el framdraget och klart på baksidan och att han inte återkopplade kring informationen om blandaren. PL lyssnade på vad de hade att säga och bad sedan att själv få sätta sig in i ärendet och prata med Mäklaren. Efter någon dag återkom PL och sa att han hade pratat med Mäklaren och att han hade varit hård emot honom. Han sa också att han varit tydlig med att Mäklaren måste återkoppla till dem angående blandaren.

De anser inte att Mäklaren är ansvarig för vattenskadan i köket utan har tagit med det som ett exempel på hur han ignorerade dem och inte återkopplade som han lovat, men även för att visa att han gissade sig till ett svar istället för att vara rak och säga att han inget vet. Han gissade fram ett svar och bad dem inte kolla med säljarna. Precis som han inte hänvisade till besiktningen eller besiktningsmannen när de var på visningen.

Den 1 februari 2019 hade de fortfarande inte fått någon återkoppling ifrån Mäklaren och skickade då sin reklamation till honom, via hans mejl. Veckan därpå fick de ett samtal från Mäklarens chef PL som berättade att han hade läst deras mejl.

PL berättade att Mäklaren hade fått avsluta sin tjänst. Efter deras samtal innan jul hade PL granskat Mäklaren. PL sa att det hade dykt upp fler frågor och att han fick "så jävla dumma svar".

När de fick Mäklarens svar på deras reklamation blev de upprörda. Mäklaren nekade till att ha något ansvar och for med osanning genom att uppge att han hade hänvisat dem till besiktningsföretaget med deras frågor. Han svarade inte heller på samtliga delar i reklamationen. Han kommenterade inget om att han informerade dem felaktigt om angående elen och ingenting om blandaren eller om den felaktiga objektsbeskrivningen som han lämnade ut på visningarna.

I ett senare telefonsamtal med PL den 28 mars 2019 sa PL att "det finns en förklaring till varför han har slutat" och att "han har spelat ut sina kort, det är därför han inte jobbar här längre."

Vid tillträdet på försäljningen av deras tidigare bostad reagerade de på att Mäklaren var väldigt otydlig när han läste igenom texten som handlar om besiktningen, det är tveksamt om han ens läste allt som stod. De skulle tro att han även vid försäljningen av deras tidigare fastighet inte uppfyllde sin upplysnings- och rådgivningsplikt.

### *Skada*

De yrkar på att Mäklaren ska betala för att installera el för spabad, 9 500 kr.

Kostnaderna för syllbyte och installation av platonmatta uppgår till 94 700 kr respektive 202 300 kr.

De begär också ersättning för att återställa huset efter syllbyte och installation av platonmatta: Badrum 187 650 kr, tvättstuga 106 050 kr och golv nedervåning 21 000 kr.

### **Mäklaren**

Säljarna hade innan försäljningen, via Besiktningsbolaget samt deras besiktningsman AF, låtit förbesiktiga fastigheten. Besiktningsprotokollet från denna besiktning lade han lagt ut via sin hemsida för samtliga intressenters kännedom. Han såg även till att protokollet fanns tillgängligt för diskussion i samband med visningarna av fastigheten. Av NN och YY:s egna uppgifter framgår tydligt att de dels hade tagit del av protokollet från besiktningen, dels hade kännedom om problematiken kring fastighetens syll.

Han förnekar därför att han i något avseende skulle ha undanhållit resultatet av den utförda besiktningen av fastigheten och statusen på fastighetens syll.

Han förnekar vidare att han inte skulle ha informerat NN och YY om den undersökningsplikt som man som köpare har inför ett köp av en fastighet. Sådan information frångår tydligt av besiktningsprotokollet från Besiktningsbolaget och annan skriftlig dokumentation från honom.

Av Besiktningsbolagets protokoll framgår redan på första sidan följande information. *"Observera att du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt. För att uppfylla en del av din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtanande krävs att du kontaktar besiktningsbolaget för utförande av en köparegenomgång."*

Av samma besiktningsprotokoll framgår att besiktningsmannen gällande den äldre delen av syllen har tagit med denna omständighet under rubriken Riskanalys och angivit följande. *"Husets äldre del är uppförd på platta på mark. Äldre plattor likt denna kan ofta bli fuktbelastade vilket kan orsaka fuktskador på angränsande konstruktioner, tex syllar. Detta kan leda till bl.a. mikrobiella angrepp, Det framgår vidare att det vid en fuktmätning i konstruktionen påträffades avvikande fuktvärden vid innerväggssyll, se bilaga 1."*

Av besiktningsprotokollet framgår således tydligt det önskvärda att ytterligare undersöka fastigheten som köpare samt även det fanns skador i fastighetens syll.

Han negligerade inte syllproblematiken i fastigheten. Han gjorde inte heller några tekniska samt ekonomiska bedömningar om vilka åtgärder samt kostnader som kunde uppkomma. Han hänvisade i denna del till Besiktningsbolaget för vidare information samt frågor. NN och YY ställde dock inte vid något tillfälle några specifika frågor om skadans omfattning samt kostnaderna för ett åtgärdande.

Han redovisade inte heller vilken del av syllen som var fuktig. Han sökte dock peka ut väggen som var skiljevägg mot grannfastigheten och letade även efter de inspektionshål som tagit upp av Besiktningsbolaget. Även i dessa försök hänvisade han till Besiktningsbolaget för vidare kontakter. Såvitt han känner till var NN och YY även i kontakt med Besiktningsbolaget före köpet.

Det förhållandet att han har god kännedom om aktuellt område medför inte att han erfarenhetsmässigt kände till samtliga fel eller brister som fastigheterna i området har. Detta är just anledningen till att han har som vana att regelmässigt

att rekommendera samtliga köpare att själva undersöka fastigheten som de avser att köpa.

NN och YY:s påstående att han skulle ha agerat vilseledande är felaktigt. Han förnekar att han skulle ha angett att det var en enkel sak att byta ut syllen. Påståendet är uppenbart felaktigt och han vidhåller att han i alla delar som avsåg fastighetens skick uppmanade NN och YY att ta direktkontakt med besiktningsmannen.

Som framgår av mäklarjournalen samt information i objektsbeskrivningen fick NN och YY information om sin undersökningsplikt.

Gällande påstått fel gällande eldragningen så har han enbart framfört uppgifter som han fick från säljarna. Om uppgiften var felaktig så är det säljarna av fastigheten som har ett ansvar och inte han. Detta då uppgiften lämnades av säljarna på ett sådant trovärdigt samt säkert sätt att det inte fanns skäl att ifrågasätta uppgiften, än mindre kontrollera den.

Han gör också gällande att det saknas orsakssamband mellan hans påstådda agerande samt påstådd ekonomisk skada för klaganden; han har alltså inte orsakat NN och YY någon ekonomisk skada.

Det framgår klart av NN och YY:s egna lämnade uppgifter att de innan köpet via honom de facto fick kännedom om säljarens redovisade problem med fastighetens syllkonstruktion. Det är vidare ostridigt att NN och YY via honom fick del av säljarnas egen besiktning av fastigheten.

NN och YY:s egna uppgifter visar tydligt att de dels hade tagit del av protokollet från besiktningen, dels att de hade kännedom om problematiken kring fastighetens syll.

Om NN och YY vinner bifall för sitt yrkande så sätts de i ett avsevärt bättre läge än vad de hade anledning att förvänta sig. De har köpt en fastighet med tekniska fel i fastighetens syll, samt har haft god kännedom om detta vid köpet, och det kan inte överhuvudtaget bedömas som att skadan som görs gällande har orsakats av honom.

#### **NN och YY har genmält:**

De kan båda vittna om följande.

- Mäklaren hänvisade dem inte vid något tillfälle till Besiktningsbolaget.

- Mäklaren pratade inte med dem om vad som gällde angående undersökningsplikten.
- Vid visningen pekade Mäklaren ut vilken vägg (han pekade dock ut fel vägg har de fått veta i efterhand) som hade en fuktig syll. Samtidigt som han pekade ut väggen informerade han dem om hur lätt det var att byta syllen, att man bara sågar upp vägen nertill och sedan byter ut syllen. Ingen vägledning om att undersöka vidare, snarare vilseledande genom hans förklaring om hur lätt man åtgärdar.
- Mäklaren sa att det fanns el framdragen för att installera ett spabad utomhus, bakom förrådet. Enligt samtal med säljarna har dessa inte lämnat den informationen till Mäklaren.
- Mäklaren bad dem att gömma ett avloppsrör i golvet för potentiella köpare i vår tidigare bostad inför visning. Detta genom att ställa en möbel över röret. Han sa att det var spekulanternas skyldighet att lyfta på saker.

I den besiktning som gjordes inför försäljningen framgick att det var en syll som var fuktig, dock under gränsvärdet för mikrobiell påväxt och ingen avvikande lukt enligt besiktningsmannen. När de ställde frågan till Mäklaren om syllen så hänvisade han dem varken till Besiktningsbolaget eller till den tidigare besiktningen (från 2010) som fanns utan han pekade istället ut väggen och berättade hur lätt man byter ut den fuktiga syllen. Om Mäklaren istället hade hänvisat dem till att undersöka detta mer noga, bett dem att kontakta Besiktningsbolaget för mer information och att de borde läsa den tidigare besiktningen av fastigheten, hade deras situation sett helt annorlunda ut idag. Eftersom Mäklaren visste om att det fanns ytterligare en tidigare besiktning som de inte fått ta del av, borde han ha upplyst dem om detta. I den besiktningen framgår det mer när det gäller lukten i huset. Där framgår det även att det är flera av husen som har haft problem.

Med tanke på hur Mäklaren har marknadsfört sig, att han förbereder sig minutiöst inför varje uppdrag vilket skulle göra honom till en trygg mäklare, så bör han i sin förberedelse ha kollat besiktningen som funnits tillgänglig sedan tidigare (ej tillgänglig för dem som var på visning eller för köpare). Den besiktningen har de fått ta del av efter att de haft tillträde (de bad om den när vi fick veta att den fanns) och där framgår det att syllen har ett högre värde än gränsen för mikrobiell påväxt men också att det luktar mögel i provtagningshålet (samma provtagningshål som Besiktningsbolaget använde vid den senaste besiktningen som Mäk-



laren hade beställt åt säljarna). Även Mäklarens chef vet om att det är och har varit problem i det område där fastigheten ligger.

Mäklaren har alltså tidigare förmedlat grannfastigheten som då hade åtgärdat problemet med en fläkt (synlig) på grund av problemen som finns i dessa fastigheter, han visste om att det fanns ytterligare en besiktning och i den fanns information om högre fuktvärden och avvikande lukt i provtagningshålet och hans arbetsgivare har vetskap om att det är problem i det område där Mäklaren har förmedlat fastigheten. Han påstår sig alltså vara helt ovetande, trots att han förbereder sig minutiöst inför alla sina uppdrag och har haft all denna information framför sig.

Mäklaren säger att han har agerat efter god mäklarsed, men de hoppas att hans försök till att dölja ett avloppsrör inte går i linje med god mäklarsed.

Av någon anledning så har Mäklarens tidigare chef berättat för dem att Mäklaren har fått sluta sin tjänst. De har haft flera samtal med chefen angående detta. Den informationen styrker i alla fall för dem att Mäklaren inte agerade rätt.

Det handlar inte enbart om en fuktig syll utan även om den asfaboard som varit orsaken till den avvikande lukten.

På grund av att Mäklaren agerade agerat oaktsamt, nonchalant och vilseledande, anser de att han har orsakat dem ekonomisk skada. De hade aldrig gått in i en budgivning utan de hade kollat upp mer kring problemet och tagit fram ett kostnadsförslag för åtgärd och utgått ifrån det när de hade lagt ett bud, om de nu alls hade valt att gå vidare med den vetskapen som de har idag. Ett bud som hade legat en bra bit under utgångspriset. Istället för att upplysa dem om hur de borde gå tillväga, ge dem råd, så valde Mäklaren att "prata bort problemet" genom att tala om hur enkelt det är att byta ut en syll.

De hoppas innerligt att nämnden tror på det de skriver. Det är med stor besvikelse som de läser det som Mäklaren skrivit i ärendet. De kan inte förstå varför han behöver ljuga om detta. De är två privatpersoner som drabbas hårt ekonomiskt i och med detta.

De har själva lagt otaliga timmar på renoveringen för att hålla kostnaderna så låga som möjligt, och de har även fått göra materialval som är av sämre standard än vad det var när de flyttade in. Allt för att de drabbats hårt ekonomiskt.

**Mäklaren har bland annat genmält följande:**

Den besiktning som var utförd 2010 var inte känd för honom vid förmedlingstillfället utan kom till dennes kännedom via NN och YY först en längre tid efter avtalat genomfört tillträde till fastigheten. Han fick veta att besiktningen skulle vara utförd av Anticimex och detta föranledde honom att ta kontakt med Anticimex, som dock vägrade att lämna ut handlingen till någon annan person än beställaren. Först efter ytterligare kontakter med en av säljarna kunde han få del av besiktningen från 2010, det vill säga en lång tid efter tillträdet till fastigheten.

Återigen visar förhållandena i det faktiska fallet att NN och YY påståenden är direkt felaktiga. Han har således inte känt till eller haft del av besiktningen från 2010 då han förmedlade fastigheten utan först en lång tid därefter.

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

När det gäller besiktningsprotokollet från 2010 så har de inte påstått att Mäklaren hade tillgång till det, men han bör ha haft vetskap om att det fanns då det stod i den besiktning som han beställde åt säljarna att det hade gjorts en tidigare besiktning som besiktningsmannen haft tillgång till. Presentationen av Mäklaren som mäklare var att han var en vetgirig (alltså nyfiken, frågvis, intresserad, uppmärksam, kunskapsörstande osv...) lagspelare som förbereder sig minutiöst inför varje uppdrag. Det stod även att det gjorde honom till en trygg mäklare. Om detta stämmer så bör han inte ha missat de detaljer som framgår i den tidigare besiktningen och inte heller missat att hans dåvarande arbetsgivare hade vetskap och information som han borde tagit del av innan försäljningen.

De fick inte heller frågan om de ville göra ytterligare en besiktning av fastigheten eller frågan om de var nöjda med den besiktning som gjorts av säljarna. De meddelade inte heller Mäklaren att de hade varit i kontakt med besiktningsmannen förrän efter inflyttning, när de upptäckte att det var problem med fastigheten. Detta meddelade de Mäklaren i samband med att de hade ett möte tillsammans med Besiktningsbolagets vd. Ett möte som de hade på grund av problemet som uppstått.

De har tagit del av och tittat i besiktningsprotokollet, det är inte där det har brutit. Problemet är inte att besiktningsprotokollet inte var tillgängligt för dem. Det som har orsakat dem problem är att Mäklaren uttalade sig om protokollet och vilseledde dem när det gäller den fuktiga syllan. Han svarade på deras fråga om den, hur man åtgärdar problemet, och han pekade ut väggen (fel vägg). Han hänvisade dem dock vid något tillfälle till varken besiktning, besiktningsman eller pra-

tat med dem om vår undersökningsplikt. Om de ställer en fråga till en mäklare så förväntar de sig inte bara att de kan lita på hans svar, de förväntar sig även att han inte försöker vilseleda dem. En mäklare har rådgivningsplikt och med tanke på den så borde Mäklaren ha hänvisat dem vidare och rekommenderat dem att undersöka det vidare, istället för att själv komma med en förklaring till hur man löser det. Mäklaren skriver i en inlägga att han hänvisade dem vidare, men det stämmer inte. Det finns ingen anledning till att de skulle ha struntat i en sådan rekommendation från en mäklare som sköter försäljningen av en fastighet.

Om Mäklaren hade uppfyllt sin rådgivningsplikt så hade de undersökt vidare och då förhoppningsvis upptäckt problemet med fastigheten. Problemet var ju inte bara en fuktig syll utan det är konstruktionen på fastigheten som är felaktig. Samma fel som det var i en tidigare fastighet som Mäklaren förmedlat i samfälligheten.

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

NN och YY:s kritik bygger i mångt och mycket på att han skulle ha sökt undanhålla den tidigare besiktningen som säljaren låtit utföra via Anticimex då man köpte fastigheten i december 2010.

Han förnekar att han vid förmedlingen hade kännedom om att säljaren hade besiktigt fastigheten vid dennes köp år 2010. Denna uppgift kom till hans kännedom först efter det att NN och YY avsåg att reklamera påstått fel i fastigheten, det vill säga efter avtalat tillträde. Först efter denna tidpunkt fick han om besiktningen ifråga och har därefter med stort arbete och möda sökt få tag i denna besiktning via säljarna. Detta då Anticimex på förfrågan från honom vägrade att lämna ut protokollet.

Om NN och YY:s krav skulle bifallas, skulle det innebära att de får en fastighet som är avsevärt förbättrad och som inte motsvarar det skick som var avtalat mellan parterna i överlåtelsen.

#### **Mäklaren har tillagt följande.**

Det har kommit till hans kännedom att NN och YY har väckt talan mot säljarna av fastigheten med stöd av 4 kap. jordabalken med yrkande om nedsättningen av köpeskillning om ett belopp om cirka 365 000 kr. Av stämningen som är utfärdad och handläggs av Kalmar tingsrätt framgår att yrkandet om nedsättning huvudsakligen avser ett åtgärdande av den problematik som fastigheten har i sin syllkonstruktion.

Det är med stor förvåning som både han och hans ombud nu noterat detta förhållandet samt det faktum att denna vitala information inte redovisats av NN och YY oaktat ett stort antal skrivelser i ärendet.

Mot bakgrund av att tvisten vid Kalmar tingsrätt huvudsakligen rör samma påstådda ekonomisk skada, bör nu aktuellt ärende vilandeförklaras till dess att tvisten mellan NN och YY och säljarna prövats och vunnit laga kraft. Detta då det näppeligen kan anses att NN och YY har lidit någon ekonomisk skada orsakad av honom i det fall man vinner fullt bifall för sin talan vid Kalmar tingsrätt.

Under alla förhållanden anser han att uppgifterna lämnade i stämningsansökan tydligt visar på att han och NN och YY är samstämmt överens om att han de facto inte hade tillgång till Anticimex besiktningsprotokoll från 2011 vid aktuellt förmedlingstillfälle.

Vårt vidare är att notera att besiktningsmannen AF enligt dennes protokoll från 2018 faktiskt hade tillgång till undersökningen från 2011 utan att särskilt notera de iakttagelser som gjordes 2011 som särskilt avvikande från förhållandena vid hösten 2018. Även detta förhållande styrker att han inte agerade oaktsamt vid aktuell förmedling.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, mäklarjournal, ett besiktningsprotokoll, olika offerter och NN och YY:s stämningsansökan mot säljarna.

I besiktningsprotokollet angavs bland annat följande.

”Husets äldre del är uppförd på platta på mark. Äldre plattor likt denna kan ofta bli fuktbelastade vilket kan orsaka fuktskador på angränsande konstruktioner, tex sylvlar. Detta kan leda till bl.a. mikrobiella angrepp, Det framgår vidare att det vid en fuktmätning i konstruktionen påträffades avvikande fuktvärden vid innerväggssyll, se bilaga 1.

Husets tillbyggda delar bedöms vara uppförd på en modern betongplatta med underliggande isolering. Detta utförande är ingen känd riskkonstruktion.

[...]

Ytterväggssyll kontrollerades genom håltagning i yttervägg (kök). Fuktkvoten uppmättes till under 10 % FK och normal lukt upplevdes.

Vid kontroll av innerväggsyll uppmättes Över 16 % FK vilket är nära gränsvärdet för mikrobiell aktivitet (17 %). Då detta indikerar att syllen fuktbelastas bör orsak och omfattning kontrolleras vidare. Kontakta sakkunnig.

Vid fuktkvotsmätning i takkonstruktion uppmättes låga värden, 12 — 13 % FK.

Fuktindikering har utförts stickprovsmässigt i bostadens kök och våtutrymmen utan avvikelser.

[...]

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en Överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.”

I köpekontraktets § 15 angavs följande.

”Köparna har före detta avtals ingående tagit del av besiktningsprotokollet från Besiktningsbolaget AB och haft möjlighet att kontakta dem för att uppfylla sin undersökningsplikt.

Härmed godkänner köparna fastighetens skick.”

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

”Köparens undersökningsplikt omfattar hela fastigheten, såsom mark, byggnader, installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. Köparen har kvar sin undersökningsplikt även om säljaren presenterar ett besiktningsutlåtande.

Köparen kan inte kräva avdrag på köpeskillingen eller hävning av köpet för fel som köparen borde ha upptäckt vid en noggrann undersökning av bostaden. Köparen bör därför undersöka bostaden, eller låta någon annan göra det.”

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Vilandeförklaring*

Mäklaren har begärt att ärendet ska vilandeförklaras tills lagakraftvunnen dom föreligger i målet mellan NN och YY och säljarna. Resonemanget förutsätter att en skadelidande är skyldig att först driva kravet mot sin köprättsliga motpart, innan han eller hon kan framställa ett krav mot mäklaren. Det är en uppfattning som nämnden inte delar. Nämnden har därför inte vilandeförklarat ärendet.

### *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.

### *Blandare och vattenskada*

NN och YY har uppgett att de inte anser att Mäklaren är ansvarig för vattenskanan och de har inte heller framställt något yrkande i denna del. Det är därmed inget som nämnden ska pröva.

### *Uppmaning att dölja avloppsrör m.m.*

NN och YY har uppgett att Mäklaren vid förmedlingen av deras fastighet uppmanade dem att dölja ett avloppsrör med hjälp av en möbel. De har också uppgett att han fått sluta sin tjänst på mäklarfirmen. Som nämnden uppfattat det är det fråga om ett s.k. *guilt by association*-resonemang: "om Mäklaren gjorde fel i ett avseende, gjorde han det säkert även i ett annat".

Mäklaren har inte kommenterat NN och YY:s uppgifter och nämnden utgår därför från att de är riktiga. En annan sak är att uppgifterna har högst marginell betydelse, om ens någon, för sakfrågan i ärendet.

*Eldragning till spa-bad; oaktsamhet*

Enligt NN och YY uppgav Mäklaren att det fanns en eldragning på tomten för anslutning av ett spa-bad. De har vidare uppgett att uppgiften var felaktig.

Mäklaren har bekräftat att han lämnade uppgiften om eldragningen, och som det får uppfattas har han också vidgått att uppgiften var felaktig; han har i varje fall inte påstått att den var riktig. Han har däremot invänt att han fick uppgiften från säljaren, att han inte hade någon anledning att ifrågasätta den och att han därmed inte agerade oaktsamt.

NN och YY har inte godtagit Mäklarens uppgift om att han fick uppgiften om eldragning från säljaren.

Det är Mäklaren som har bevisbördan för påståendet att det var säljaren som lämnade uppgiften. Den bevisbördan har han inte uppfyllt. Nämnden utgår således från att säljaren inte lämnade någon sådan uppgift och att Mäklaren därmed agerade oaktsamt.

*Eldragning till spa-bad; orsakssamband och skada*

NN och YY har oemotsagda uppgett att kostnaden för eldragning uppgår till 9 500 kr. Mäklaren har inte invänt att skadan skulle understiga det beloppet. Han ska därför rekommenderas att betala 9 500 kr till NN och YY i denna del.

*Syllen; oaktsamhet*

Nämnden konstaterar inledningsvis följande. Genom det ingivna besiktningsprotokollet, som har refererats i valda delar under rubriken "Utredningen" ovan, är det utrett att NN och YY fick kännedom om att huset var uppfört med platta på mark, att detta innebar en generell risk för fukt- och mögelskador i angränsande konstruktioner och att besiktningsmannen hade uppmätt förhöjda fuktvärden i innerväggssylen. Det är också utrett att NN och YY fick information om att vissa fuktvärden låg nära gränsen för mikrobiell tillväxt och att besiktningsmannen rekommenderade kontakt med en sakkunnig för vidare utredning. Vidare fick de information om att de fel och risker för fel som upptäcktes vid besiktningen normalt inte kunde göras gällande mot säljaren som s.k. dolda fel.

NN och YY har gjort gällande att Mäklaren agerade oaktsamt genom att uppge att det var enkelt (och, underförstått, billigt) att byta syllen. Mot Mäklarens förnekande har de emellertid inte visat att han uppgav detta.

NN och YY har vidare gjort gällande att Mäklaren förteg, att det fanns liknande problem med husen i området. Nämnden konstaterar att, oavsett hur det förhåller sig med detta, NN och YY genom besiktningsprotokollet fick vetskap om att det aktuella huset hade fuktproblem.

NN och YY har även gjort gällande att Mäklaren inte uppmanade dem att ta kontakt med besiktningsföretaget. Nämnden konstaterar att NN och YY genom besiktningsprotokollet fick uppmaning från besiktningsföretaget att kontakta en sakkunnig för vidare undersökning. Och oavsett hur det förhåller sig med detta skulle en kontakt med besiktningsföretaget knappast ha gett någon mer eller annan information än den som fanns i besiktningsprotokollet.

Vidare har NN och YY gjort gällande att Mäklaren inte upplyste dem om deras undersökningsplikt. Den information om undersökningsplikten som en mäklare ska lämna initialt är översiktlig och generell, se prop. 2010/11:15 s. 56. Nämnden anser att den information som lämnades i objektsbeskrivningen uppfyllde dessa initiala krav. Kravet på information utökas om undersökningsplikten utökas, exempelvis om en besiktningsman varnar för risk för fel. Man kan uttrycka det som att mäklaren ska verka för att köparen uppfyller sin undersökningsplikt, så som den ser ut i det konkreta fallet. Som framgått ovan rekommenderades NN och YY att utföra en vidare undersökning för att utreda orsaken till, och omfattningen av, fuktförekomsten. De fick också veta att fel och risker för fel som antecknats i besiktningsprotokollet i regel inte kunde göras gällande mot säljaren. De fick därmed korrekt och tillräcklig information om undersökningsplikten. Att informationen lämnades i besiktningsprotokollet, och inte av Mäklaren själv, saknar betydelse.

#### *Syllen; orsakssamband och skada*

Eftersom nämnden inte ansett det visat att Mäklaren agerade oaktsamt avseende syllen, behöver nämnden inte pröva frågan om orsakssamband och skada. Nämnden vill ändå göra följande påpekanden.

NN och YY har begärt ersättning för *hela* det syllbyte de låtit göra. De skulle under alla omständigheter endast ha kunnat få ersättning för mellanskillnaden mellan ett "enkelt" syllbyte – det var ju det som de menar att Mäklaren utlovade – och deras faktiska kostnad för bytet.

Vidare har de begärt ersättning för kostnad för en platonmatta, det vill säga ett utvändigt fuktskydd. Av anmälan framgår inte varför Mäklaren skulle vara skyldig



att ersätta dem för detta. NN och YY skulle i så fall få en högre standard på fukt-skyddet än vad de hade anledning att förvänta sig.

Slutligen har NN och YY begärt ersättning för återställande av byggnaden efter syllbyte. Även här gäller att de endast hade kunnat få mellanskillnaden mellan återställandekostnaden efter ett "enkelt" syllbyte och de faktiska återställandekostnaderna.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

#### INFORMATION

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

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