

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen IW

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 600 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

NN och YY har köpt en fastighet i X-köping för 1 895 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Efter köpet visade det sig att byggnaden var kraftigt mögelskadad samt att radonhalten var hög. Enligt NN och YY är Mäklaren ansvarig för felen.

## GRUNDER

### NN och YY

NN och YY har i huvudsak anfört följande.

#### *Innertak m.m.*

Byggnadens tak var mögelskadat. Det framgick varken av frågelistan eller av besiktningensprotokollet. De hade därför ingen anledning att räkna med att taket skulle vara skadat. Dessutom stod det i objektsbeskrivningen att taket var omlagt omkring år 2010 med läkt, papp och takpannor.

De upptäckte skadorna då de började riva ut övervåningen för en ombyggnad som de planerat tidigare. Svartmöglet eller takrötan som angripit innertaket och takbjälkarna var omöjliga att upptäcka om man inte hade rivit upp innerväggar och kattvind.

När de frigjort innertaket såg de tydligt galenskapen där spaltventiler var igentäppa med plast med logotypen Beijer på. Dessutom var avloppsventilen avklippt och tillklämd på ett slarvigt sätt. Detta medförde att fukt sipprade ut på kattvinden. Detta orsakade i sin tur att råsponten och takbjälkarna blev angripna av svartmögel. Det hade alltså inget att göra med att råsponten och takbjälkarna var cirka 60 år gamla.

Efter konsultation av professionella hantverkare fanns det inget annat val än att byta ut hela taket och takstolarna.

Mäklaren avstod från att avslöja uppgifter om det skadade innertaket i presentationen av fastigheten.

Säljaren borde ha känt till det ruttna innertaket, men upplyste inte Mäklaren. Eller kan det vara så illa att Mäklaren hemlighöll husets problem i samråd med säljaren?

Om felet upptäckts innan de köpte fastigheten skulle de aldrig köpt den eller åtminstone inte betalt lika mycket.

#### *Radonhalt*

Det var väldigt höga värden av radon i huset. Långt över den nivå som rekommenderas av Boverket. Radonhalten uppgick till 1 030 Bq/m<sup>3</sup>. Vid köptillfället visade säljarens korttidsmätning 530-580 Bq/m<sup>3</sup>.

För att få bukt med detta har de installerat ett mycket dyrt ventilationssystem som ska få ner radonvärdena. Prislapp: 110 000 kr.

## Mäklaren

### *Reklamation*

NN och YY upptäckte skadorna i yttertaket under påskhelgen 2019, vilken inföll helgen runt den 20 april. NN och YY mejlade hans chef AG den 10 juni och den 24 augusti 2019. Han anser inte att det mejl som NN och YY skickade den 10 juni 2019 uppfyller kraven för en reklamation eller neutral reklamation. Det framgår inte av mejlet att eller vad de håller honom ansvarig för eller vilket anspråk som görs gällande. Däremot inkom en reklamation den 24 augusti 2019. Han anser att reklamationen skett för sent.

### *Radonhalt*

Gällande radonhalten är detta inget som togs upp i köparens reklamation den 24 augusti 2019 eller i senare korrespondens, varför det inte heller har bemötts. NN och YY har haft kännedom om radonhalten sedan de fick resultatet av mätningen den 16 maj 2019. Hans inställning är att den del av kravet som gäller radonhalten är för sent framställd.

Han vill ändå bemöta denna del av anmälan. NN och YY hade före köpet tagit del av en s.k. korttidsmätning som säljaren hade låtit utföra i anslutning till försäljningen. Det framgår av resultatet/utlåtandet att det var en korttidsmätning och att årsmedelvärdet inte kan uppskattas på grund av att exponeringstiden var för kort. De värden som uppmättes under korttidsmätningen var förhöjda. Han har inte haft kännedom om, och kan inte heller förväntas känna till, hur en mätning under längre tid skulle falla ut. Han tillhandahöll den information som fanns tillgänglig. Det framgår inte av NN och YY:s anmälan vad de menar att han borde gjort anorlunda, men det bestrids i vilket fall att han agerade oaktsamt i något hänseende vad gäller radonmätningen eller dess innebörd.

### *Frågelistan*

Av frågelistan framgår det att uppgifterna kommer från säljaren och att dessa inte kan ses som en garanti. De uppgifter som lämnas i frågelistan bär säljaren ansvar för, frågelistan fylls inte i "i samspråk" med mäklaren. Han hade inte kännedom om felkonstruktionen i taket. Säljaren har fyllt i att de inte misstänker fukt-skada/mögelskada/rötskada eller liknande. Det framgår av Anticimex besiktningsprotokoll (som tillhandahölls vid visningen och som utgjorde en bilaga till köpekontraktet) att det fanns mikrobiell påväxt på vinden, dock inga förhöjda fuktvärden, och besiktningsmannen gjorde bedömningen att påväxten uppstått på grund av att

vinden tillfördes fukt inifrån, vilket kunde åtgärdas genom att förbättra ventilationen och att täta eventuella otätheter. NN och YY har i god tid innan köpet tagit del av detta protokoll och har då både fått kännedom om noteringarna i protokollet samt att säljaren inte misstänkte fuktskador/rötskador. Eftersom han inte kände till felkonstruktionen eller rötskador i yttertaket, ifrågasätts vad NN och YY menar att han skulle gjort annorlunda. NN och YY kan inte anses ha fått vilseledande information mot bakgrund av att säljarna uppgav att de inte misstänker röt- och eller fuktskador. De framgår som sagt av protokollet att det inte fanns förhöjda fuktvärden på vinden, varför uppgiften om att säljarna inte misstänkte fukt- eller rötskador inte kan anses vara felaktig eller missvisande. Han bestrider att han borde reagerat eller agerat på säljarnas svar i frågelistan.

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

Man skulle kunna ha gjort en kortidsmätning på två veckor under sommarmånaderna med fönstren vidöppna.

Både radon och svartmögel kan framkalla allergier, eksem och i värsta fall cancer. Därför anser de att Mäklaren har sålt en hälsovådlig produkt.

Om man inte kan förlita sig på besiktningsprotokoll eller frågelista, vad fyller de då för funktion?

Man förskönar bilden av huset och döljer det verkliga skicket det befinner sig i då det säljs. På så sätt vilseleder och invaggas mäklarens presentation av huset köparen i en falsk trygghet.

När köparen skrivit under köpekontraktet betonas köparens undersökningsplikt. Mäklare, säljare och besiktningsman bär inte ett ens ansvar för vad de sålt. Det är skrämmande att det kan gå till så.

Som tidigare nämnts upptäcktes möglet först då de påbörjade ombyggnaden av övervåningen i april 2019. Först då de rivit ut stora delar av kattvind och innertak insåg de hur omfattande skadan var. Betyder det att deras undersökningsplikt som lekman sträcker sig så långt att de handgripligen ska riva upp stora delar av huset för att upptäcka skadan? Medan en erfaren villamäklare med känsla och gedigen erfarenhet av kvalitet och typ av hus inte behöver lyfta ett lillfinger för att kritiskt granska uppgifterna som säljaren lämnar?

Dessutom måste väl mäklarens ansvar ligga i att samtala med besiktningspersonen och ge en objektiv syn på husets befintliga skick vid försäljning. Besiktningspersonen besiktas ju huset åt både köpare och säljare.

Besiktningens protokoll har mäklaren tillgång till innan köparen får del av det. Men mäklarens ansvar i att kritiskt granska ifall uppgifterna stämmer verkar inte ha någon betydelse. Återigen väger köparens undersökningsplikt tyngre än mäklarens upplysningsplikt.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontrakt, frågelista, utdrag ur objektsbeskrivningen, utdrag ur ett besiktningensprotokoll samt bilder på den mögelskadade ovanvåningen.

## 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*

Nämnden vill inledningsvis understryka att en mäklare inte ansvarar för fel i fastigheten, det är säljaren som gör det. Mäklaren ansvarar, som nämnts ovan, om han eller hon uppsåtligt eller av oaktsamhet har brutit mot någon bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

Att fastigheten var behäftad med mögel och radon har inte ifrågasatts, men NN och YY har inte förklarat på vilket sätt de anser att Mäklaren skulle ha agerat. Eller med andra ord: i vilket avseende han var oaktsam. De har framfört – i formen av

en fråga – om det var så att Mäklaren kände till mögelförekomsten. Det har Mäklaren förnekat att han gjorde och utredningen ger inte något stöd för att han skulle ha känt till det.

Vidare har NN och YY gjort gällande att Mäklaren kritiskt skulle ha granskat säljarens uppgifter. Nämnden utgår från att det är uppgifterna i frågelistan som avses. Någon sådan skyldighet har emellertid en mäklare i normalfallet inte. Vidare har nämnden svårt att se vad en sådan granskning skulle ha lett till.

Motsvarande invändningar kan göras beträffande NN och YY:s uppfattning att Mäklaren borde ha samtalat med besiktningsmannen och gett en objektiv syn på fastighetens skick. En mäklare har normalt varken anledning eller kompetens att överpröva en besiktning och det är oklart vad ett "samtal" mellan Mäklaren och besiktningsmannen skulle ha lett till.

En mäklare är inte heller skyldig att göra en radonmätning.

Vid denna bedömning kan NN och YY:s krav inte bifallas.

---

På nämndens vägnar:

---

Magnus Melin

#### **INFORMATION**

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, och Per Isberg, 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.