

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen CH

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 350 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Den 24 maj 2017 köpte NN den i huvudsak obebyggda fastigheten [namn på fastighet] för 3 575 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN uppgav Mäklaren felaktigt att ett befintligt garage på fastigheten inte skulle räknas in i den högsta tillåtna byggnadsarean enligt detaljplanen.

## GRUNDER

### NN

Fastighetens areal var 657 kvm. Detaljplanen tillät en byggnadsarea om 1/5 av fastighetens areal ( $657/5 = 131,4$ ). På fastigheten fanns sedan tidigare ett garage som var 35,1 kvm. Då hon på grund av ålder och tilltagande ledbesvär ville ha ett enplanshus, var det viktigt att veta om garaget skulle inräknas i byggytan på 131,4 kvm eller inte; ett enplanshus på 96,3 kvm skulle bli för litet för henne. Vid visningen var hon därför noga med att fråga Mäklaren om garaget skulle inräknas. Enligt Mäklaren skulle det inte inräknas utan man skulle få bygga ett bostadshus om 131,4 kvm.

Hon fick bygglov för ett bostadshus på 130 kvm, men på grund av föreslagen dagvattenhantering överklagade grannfastighetens ägare bygglovets till Länsstyrelsen, Mark- och miljödomstolen samt Mark- och miljööverdomstolen (MÖD). I sin överklagan till MÖD framhöll grannfastighetens ägare också att det planerade huset var större än tillåten byggnadsarea. MÖD undanröjde beslutet om bygglov.

Om hon hade fått rätt upplysning av Mäklaren vid visningen hade hon aldrig lagt bud utan sökt hitta en annan tomt att bygga på.

I somras sålde hon fastigheten. Att hon fick fel besked av Mäklaren angående tillåten byggnadsarea har medfört arbete och kostnader. Hon framställde därför krav på ersättning om 350 000 kr för de kostnader (fastighetsskatt, el, försäkringar, lagfart, stämpelskatt, nybyggnadskarta m.m.) som hon haft.

Enligt uppgift flyttade Mäklaren till Spanien 2017. Därför träffade hon i stället mäklarföretagets chef den 25 juni 2019. Chefen sa att hon skulle skicka kravet till mäklarföretaget så skulle de vidarebefordra det till försäkringsbolaget.

I mejl den 23 september skrev chefen att hon skulle skicka sitt krav direkt till försäkringsbolaget. Enligt mejl den 1 oktober från juristen på försäkringsbolaget skulle hon i stället skicka sitt krav till mäklarkontoret. Hon fick alltså fått motstridiga uppgifter från mäklarkontoret och från försäkringsbolaget.

Chefen upplyste henne inte vid något tillfälle om att kravet skulle ställas direkt till Mäklaren eller att det måste göras inom en viss tid. Hon antar att chefen inte hade kännedom om det, eftersom hon inte nämnde något om det. Om inte chefen för mäklarkontoret visste det, hur skulle då hon ha kunnat veta det?

Hon informerade chefen muntligen den 25 juni (mindre än två veckor efter det att hon hade fått domen från MÖD) och via mejl till mäklarkontoret den 12 september (mindre än tre månader efter att hon hade fått domen från MÖD) om att hon hade anspråk på skadestånd. Att försäkringsbolaget inte fick kravet förrän den 24 september berodde således på mäklarkontoret och inte på henne.

Hon anser att har fullgjort skyldigheten att reklamera inom skälig tid.

Vid förfrågan från försäkringsbolaget har Mäklaren förnekat att hon skulle ha svarat att garaget inte omfattades av den högsta tillåtna byggnadsarean. Ord står mot ord och då väljer försäkringsbolaget att rätta sig efter vad Mäklaren har sagt. Det mest logiska vore att följa det som är mest sannolikt. Det är mycket osannolikt att Mäklaren efter 2,5 år ens skulle komma ihåg att hon ställde frågan. Förmodligen har Mäklaren uppgett vad hon tror att hon har svarat eller borde ha svarat. Däremot är det inte konstigt att hon, NN, kommer ihåg vad Mäklaren svarade, eftersom hennes beslut att lägga bud var avhängigt vilket svar hon fick.

## **Mäklaren**

### *Bakgrund*

Förutom ett garage om cirka 35 kvm var tomten obebyggd. Av detaljplanen framgick att det var tillåtet att bebygga 1/5 av tomtens yta, i det aktuella fallet 131,4 kvm, och att tillstånd kunde meddelas för uppförande av ett uthus om ytterligare 40 kvm.

Efter köpet sökte NN bygglov för en bostad om 130 kvm. Bygglov beviljades, men överklagades då en granne ifrågasatte dagvattenhanteringen. Överklagandet avslogs av Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen. I Mark- och miljööverdomstolen tillade den klagande grannen att bygglovet stred mot detaljplanen eftersom den totala byggytan skulle överskrida en femtedel av tomtarean. Mark- och miljööverdomstolen konstaterade att så var fallet, att bygglovet innebar en avvikelse från detaljplanen och att tillstånd för sådana avvikelser kan meddelas om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Tillstånd förutsätter dock att alla sakägare bereds tillfälle att yttra sig över avvikelsen. Då så inte hade skett inom ramen för kommunens handläggning, återförvisades ärendet till byggnadsnämnden. NN beslutade därefter att sälja tomten vidare.

### *Motivering av bestridandet*

Hon förnekar att hon skulle ha påstått att garaget inte ingick i den högsta tillåtna byggytan. Hon hänvisade endast NN till detaljplanens bestämmelser. Hon har inte

lämnat någon felaktig information eller annars agerat oaktsamt. Redan av det följer att hon inte har något skadeståndsansvar.

NN har inte heller visat att de utgifter hon har haft har orsakats av den påstådda oaktsamheten eller att orsakssambandet i sådana fall skulle vara adekvat. Byggnadsnämnden meddelade bygglov för en bostadsbyggnad på 130 kvm. Bygglovet överklagades på grund av den föreslagna dagvattenlösningen. Efter att överklagandet avslagits i två instanser, lade den klagande till att byggytan stred mot detaljplanen, varpå ärendet återförvisades till byggnadsnämnden för förnyad handläggning. De kostnader NN har orsakats synes ha uppkommit till följd av att byggnadsnämnden inte följde en korrekt beslutsprocess i hanteringen av ärendet och att en granne klagade på dagvattenhanteringen. Även om NN skulle ha fått felaktig eller missvisande information om detaljplanens bestämmelser, kan denna händelseutveckling och de kostnader som härigenom har uppkommit inte anses vara en adekvat följd av hennes, Mäklarens, agerande. Om byggnadsnämnden initialt hade följt den föreskrivna processen för avvikelser från detaljplanen, är det med hänsyn till detaljplanens och plan- och bygglagens undantagsbestämmelser mycket möjligt att bygglov ändå hade kunnat beviljas. Det noteras även att Mark- och miljööverdomstolen återförvisade ärendet för förnyad handläggning hos byggnadsnämnden och att det fortsatt är möjligt att bygglov skulle kunna beviljas för en byggnad om 130 kvm.

Vad gäller de kostnader NN kräver ersättning för synes dessa till största del ha orsakats av byggnadsnämndens felaktiga hantering (såsom administrativa kostnader rörande bygglov, entreprenörskostnader och kostnader för juridiskt ombud). Som nämnts kan dessa kostnader inte anses vara en adekvat följd av den påstådda oaktsamheten.

De påstådda kostnaderna bestrids även på grund av att något underlag som styrker att NN haft nämnda utgifter inte har uppvisats. Noteras bör även att fastigheten såldes för 3 600 000 kr den 23 augusti 2019. Det är givetvis möjligt att försäljningen medförde en förlust för NN vet omkostnader i samband med försäljningen. NN bör dock visa hur skadan har beräknats.

Avslutningsvis noteras att Mark- och miljööverdomstolens dom meddelades den 13 juni 2019 och att NN:s reklamation skickades till försäkringsbolaget den 24 september 2019. Hon fick därefter kännedom om reklamationen. Reklamation kan inte anses ha skett innan hon fick del av reklamationen. En reklamation skickad till en mäklares arbetsgivare eller överordnad kan inte ges verkan som en reklamation mot mäklaren. Om NN den 1 oktober 2019 fick felaktig information från

försäkringsbolaget är det självklart beklagligt, men det kan inte ha påverkat när hon fick del av reklamationen som inkom till försäkringsbolaget den 24 september, d.v.s. sju dagar tidigare. Inte heller att mäklarkontoret har lämnat felaktig information kan ha någon betydelse för reklamationens verkan mot henne eftersom syftet med reklamationen är att den mot vilken kravet riktas så snart som möjligt ska få information om kravet för att kunna inrätta sig därefter. Om NN har synpunkter på hur mäklarkontoret har hanterat hennes ärende är det mot mäklarkontoret hon får vända sig.

Det innebär att reklamation har skett dryga tre månader efter att NN fick kännedom om att ärendet skulle återförvisas till byggnadsnämnden. En utgångspunkt i konsumentförhållanden är att en reklamation inom två månader anses ha skett inom skälig tid. I undantagsfall kan en reklimationsfrist på upp till tre månader accepteras. Några skäl för att dröja med reklamationen har inte förelegat i det aktuella fallet, och reklamation kan därför inte anses ha skett inom skälig tid.

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

Mäklaren far med osanning när hon förnekar att hon skulle ha svarat att garaget inte ingick i den högsta tillåtna byggytan.

Hon förstår inte vad Mäklaren menar med att hon, NN, inte har visat att hennes utgifter har orsakats av Mäklarens oaktsamhet eller att orsakssambandet inte skulle vara adekvat. Mäklaren skriver att kostnaderna till största del synes ha orsakats av byggnadsnämndens felaktiga hantering och att kostnaderna inte är en adekvat följd av oaktsamhet. Om hon inte hade fått felaktigt svar från Mäklaren vid visningen, hade hon inte lagt något bud på tomten och följaktligen inte haft en enda av de kostnader som hon yrkar ersättning för.

Mäklaren vitsordar inte kostnaderna på grund av att hon, NN, inte har uppvisat något underlag som styrker att hon har haft nämnda utgifter. Mäklaren borde kunna bedöma att de kostnader som hon yrkar ersättning för är relevanta, men självklart har hon kvitton som hon kan översända. Kostnaderna är inte påhittade.

Hon har inte översänt något underlag eftersom chefen för mäklarkontoret hade sagt att hon inte ens behövde specificera sina kostnader. Via mejl till försäkringsbolaget den 24 september och den 25 oktober avslutade hon med att be dem återkomma om de behövde ytterligare upplysningar/information, och det har de inte gjort. I mejl den 16 oktober skrev försäkringsbolaget att de skulle återkomma vid behov av kompletterande uppgifter. Det har de alltså inte gjort.

Inköpspriset för tomten var 3 575 000 kronor, försäljningspriset var 3 600 000 kronor, mäklaren tog 50 000 kronor i provision för att sälja tomten. Förlusten blev 25 000 kronor ( $3\,575\,000 - 3\,600\,000 - 50\,000 = 25\,000$ ).

Mäklaren skriver att reklamationen har kommit in för sent och att särskilda skäl för att dröja med reklamationen inte har förelegat. Den 25 juni informerade hon chefen muntligen och den 12 september via mejl till mäklarkontoret. Chefen har inte vid något tillfälle nämnt att skadeståndskrav måste skickas direkt till mäklaren och att det måste ske inom en viss tid. Det fanns ingen anledning att inte lita på att chefen för mäklarkontoret lämnade korrekt information eller betvivla att hon skulle videraända mitt skadeståndskrav till försäkringsbolaget i tid. Hon anser därför att det finns särskilda skäl att anse att skadeståndskravet har inkommit inom skälig tid.

## **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.

Orsakssambandet ska också vara adekvat. Det betyder att skadan ska vara en någorlunda typisk och förutsebar följd av åsidosättandet. Det som ska skäras bort är effekter av den skadegörande handlingen som är så ovanliga eller osannolika att mäklaren inte borde ha tagit dem i beräkning, se rättsfallet NJA 2017 s. 9 (p. 26).

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*

NN:s krav grundar sig på en felaktig uppgift som Mäklaren ska ha lämnat muntligen. Som angetts ovan är det NN som har bevisbördan för det påståendet.

Inom ramen för nämndens skriftliga handläggning – nämnden kan inte uppta muntlig bevisning – har NN inte bevisat sitt påstående att Mäklaren lämnade en felaktig uppgift. Hennes krav kan redan av det skälet inte bifallas.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

#### **INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, 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.