

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen CW

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 100 000 kr.

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

**BAKGRUND**

Den 3 maj 2019 köpte NN och YY en fastighet i Mellanköping för 3 200 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

## GRUNDER

### NN och YY

Som nämnden uppfattat det har NN och YY gjort gällande följande som grund för sin anmälan.

Mäklaren lät en närstående, hennes kollegas sambo, lägga bud på fastigheten.

Vidare upptäckte de efter köpet vattenskador i kök och badrum. De ifrågasätter om det inte var så att Mäklaren rådde säljaren att inte anmäla skadorna till sitt försäkringsbolag, alternativt att hon uppmanade säljaren att lämna felaktiga uppgifter till försäkringsbolaget.

Om den närstående inte hade lagt bud hade budgivningen inte blivit lika intensiv, och då hade priset på fastigheten blivit lägre. De uppskattar skadans storlek i denna del till 50 000 kr.

De resterande 50 000 kr av yrkandet avser vattenskadorna. Säljaren skulle ha anmält skadorna till sitt försäkringsbolag om Mäklaren hade agerat riktigt i denna del. Om säljaren hade anmält skadorna skulle de ha fått 50 000 kr från försäkringsbolaget. Beloppet har de beräknat som kostnaden för eget arbete och materialinköp.

### Mäklaren

I första hand bestrids yrkandet på den grunden att hon inte uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosatte sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

I andra hand bestrids yrkandet på den grunden att det inte föreligger ett orsaks samband mellan å ena sidan påstådd oaktsamhet och å andra sidan påstådd skada.

I tredje hand bestrids yrkandet på den grunden att NN och YY inte har lidit påstådd skada.

#### *Påstådda oegentligheter vid budgivningen*

Hon är, och var vid tidpunkten för förmedlingen av fastigheten, kollega med fastighetsmäklaren IH, som är verksam på samma mäklarkontor. IH har, och hade vid tidpunkten för förmedlingen av fastigheten, ett förhållande med sonen till Budgivare 1.

Budgivningen skedde genom mäklarföretagets budsysteem där samtliga bud registrerades. Som framgår av budförteckningen deltog sammanlagt fem personer i budgivningen. IH var inte involverad i budgivningen och bistod henne inte i förmedlingsuppdraget. En av budgivarna var Budgivare 1. Budgivare 1 företrädde av sonen i den inledande kontakten med henne. Uppgiften om att hon skulle ha ändrat namn i budförteckningen från sonen till Budgivare 1 stämmer inte.

Det är riktigt att IH och sonen till Budgivare 1 nu har flyttat tillsammans i en nyförvärvad bostad, vilket de gjort i avvaktan på att de hittar en lämplig tomt att köpa.

Budgivare 1:s bud påverkade inte slutpriset. Efter att Budgivare 1 lade sitt högsta bud om 2 750 000 kr, långt under slutpriset om 3 200 000 kr, lades sammanlagt ytterligare sju bud av tre olika budgivare. Vid sådana förhållanden föreligger ingen skada.

Hon har inte haft något personligt eller ekonomiskt intresse i förmedlingsuppdraget, och varken Budgivare 1 eller sonen är att anse som närstående till henne. Inte heller i övrigt finns det något som tyder på att budgivningen inte skulle ha gått korrekt till.

#### *Påstådd skada i köket*

Det tillbakavisas att det påstådda felet i köket skulle utgöra ett s.k. dolt fel. Köket, som såvitt hon känner till monterades i samband med att huset uppfördes år 1976, var slitet och det förekom bruna fläckar på golvet i köket, vilket utgjorde en indikation på fuktskador. NN och YY uppgav att de tänkte renovera stora delar av huset, däribland köket som skulle rivas. Det saknas närmare utredning om påstådd skada i köket.

NN och YY:s påstående om att hon ska ha lämnat säljaren rådet att ljugna för försäkringsbolaget tillbakavisas. Hon tillhandahöll säljaren informationsmaterial om hur en mäklare bör agera när en köpare påtalar att fel föreligger i fastigheten. Hon har varken något ansvar för eller någon kontroll över vad säljarna lämnar för information till sitt försäkringsbolag. Såvitt hon känner till har varken säljaren eller NN och YY haft en försäkring som omfattar den aktuella skadan. Alldeles oavsett vad hon har sagt och inte sagt skulle, såvitt framkommit i ärendet, någon försäkringsersättning inte utbetalats. Något orsakssamband föreligger därmed inte.

Bristerna i köket måste ha varit uppenbara för NN och YY även innan köpekontraktets ingående. Med hänsyn till omständigheterna framstår det som mycket osannolikt att säljarna skulle ha en försäkring som omfattade skadan i fråga.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat budgivningslistan.

## 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.

### *Bud från närstående*

De kategorier som är närstående till en fastighetsmäklare framgår av 12 § fastighetsmäklarlagen. Det är inte bevisat att de bud som i budgivningslistan angavs komma från Budgivare 1 egentligen lades av en närstående till Mäklaren. NN och YY:s krav i denna del kan redan av det nu angivna skälet inte bifallas.

Nämnden tillägger dessutom följande. Av budgivningslistan framgår att Budgivare 1:s högsta bud uppgick till 2 750 000 kr och att NN och YY:s högsta och vinnande bud uppgick till 3 200 000 kr. Mellan Budgivare 1:s högsta bud om 2 750 000 kr och det vinnande budet lades sex bud av tre olika budgivare. Det är inte bevisat, eller ens sannolikt, att Budgivare 1:s bud skulle ha påverkat slutpriset för fastigheten. Även av det skälet ska kravet i denna del avslås.

*Vattenskadorna*

Det är inte bevisat att Mäklaren skulle ha uppmanat säljaren att inte anmäla skadorna till sitt försäkringsbolag eller att hon på något annat sätt skulle ha agerat illojalt mot NN och YY i denna del.

Inte heller har NN och YY bevisat att försäkringsbolaget skulle ha betalat ut någon försäkringsersättning, även om Mäklaren hade agerat så som NN och YY anser att hon skulle ha agerat. Inte heller i denna del kan NN och YY:s krav 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 Lars-Erik Nykvist, 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.