

**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 100 000 kr.

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

**BAKGRUND**

Den 6 oktober 2019 köpte NN bostadsrätten till en lägenhet i Göteborg för 2 450 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN agerade Mäklaren oaktsamt vid budgivningen samt vid hanteringen av en fuktfläck.

## GRUNDER

### NN

Grunden för yrkandet är att Mäklaren for med osanning och vid ett flertal tillfällen ljög för henne, vilket resulterade i ett felaktigt pris för lägenheten.

Hon tog kontakt med Mäklaren då hon ville se lägenheten vid en annan tidpunkt än den annonserade visningen. Mäklaren var mycket angelägen om att visa lägenheten omgående och visning skedde redan dagen efter deras första kontakt.

Mäklaren for med osanning första gången när han sa att hon blev fördelaktigt behandlad framför andra intressenter pga. hennes tuffa privata situation och att hon fick komma på förhandsvisning. Vid samtal med säljaren visade det sig att Mäklaren ljög om det: flera visningar hade skett under en hel veckas tid.

Andra gången Mäklaren for med osanning var när han uppgav att tio intressenter var föranmälda till den annonserade visningen på måndagen. Detta resulterade i att hon blev stressad och ville lägga ett bud redan innan visningen. När hon i efterhand talade med säljaren berättade hon, säljaren, att Mäklaren hade sagt att ingen var föranmäld till visningen.

Ytterligare lögner uppkom bara en timme innan kontraktsskrivningen. Då kontaktade Mäklaren henne och uppgav att säljaren just kommit på att det fanns en fuktfläck på golvet i ett sovrum och att han aldrig hade noterat den själv. Vid kontakt med säljaren i efterhand visade det sig vara en lögn då säljaren aldrig hade nämnt fläcken för Mäklaren och att han även hade tagit kontakt med säljaren en timme innan kontraktsskrivning för att berätta att hon, NN, var orolig för fläcken. En ren lögn då hon aldrig hade noterat fläcken. Mäklaren lugnade henne med att fläcken var tidigare fuktmätt av säljaren, vilket visade sig vara en lögn.

I efterhand har mäklarfirmen fuktmätt fläcken och kunde konstatera att det inte fanns fukt i golvet. Därmed inte sagt hur stora skadorna egentligen är under golvytan med tanke på att fukt inte visar sig på mätningar så pass lång tid efter inträffad incident. Hade fuktfläcken mätts, som Mäklaren sa, när tidigare ägare flyttat in hade mätningen varit mer rättvisande. Eventuella skador kan inte upptäckas innan golvet tas bort.

Vidare, när hon bad Mäklaren framföra hennes bud på 2 400 000 kr (80 000 kr under utgångspris) med tanke på att det samtidigt låg ytterligare tre stycken lika stora lägenheter i samma område, sa Mäklaren att det var ett oseriöst bud och hotade med att det skulle bli visning för de tio föranmälda intressenterna. (De

som egentligen inte existerade, vilket hon ju inte kände till med tanke på Mäklarens lögn.)

Hon har lidit ekonomisk skada av Mäklarens lögn. Hade han varit ärlig hade hon inte betalat mer än 2 350 000 kr för lägenheten, detta med tanke på att flera lägenheter i samma storlek, till lägre priser, låg ute till försäljning under samma period.

### **Mäklaren**

I första hand bestrids yrkandet på den grunden att han inte uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

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

I sista hand bestrids yrkandet på den grunden att NN inte har lidit någon skada.

### *Information om visningar, spekulanter m.m.*

NN påstår att han skulle ha uppgett att hon skulle bli fördelaktigt behandlad framför andra spekulanter på grund av hennes tuffa privata situation. Det påståendet tillbakavisas. Han har varken uppgett eller gett sken av att NN var den enda person som erbjöds en förhandsvisning. Det är dock riktigt att han erbjöd henne en förhandsvisning. Den omständigheten att en spekulant erbjuds en förhandsvisning innebär dock inte att det inte har hållits eller ska hållas förhandsvisningar även för andra spekulanter. I nu aktuellt fall hade ytterligare förhandsvisning hållits innan förhandsvisningen för NN.

NN påstår att han skulle ha uppgett för henne att tio intressenter var föranmälda till den ordinarie visningen. Det påståendet tillbakavisas. Han lämnade inte någon uppgift om antalet anmälda.

Det är riktigt att NN först önskade framföra ett bud om 2 400 000 kr, vilket var 80 000 kr under utropspris. Hennes påstående om att han skulle ha meddelat henne att en ordinarie visning med tio föranmälda spekulanter kommer att äga rum om hon la det budet är felaktigt och tillbakavisas. Han informerade henne dock om att ett bud så lågt under utropspris skulle kunna uppfattas som provocerande för säljaren. Han informerade vidare NN om att hennes möjligheter att köpa lägen-

heten innan ordinarie visning ökade om hon la ett bud motsvarande utropspriset eller strax därunder. NN valde att lägga ett bud om 2 450 000 kr.

NN gör, som han har uppfattat det, gällande att lägenheten såldes till överpris. Av den utredning som finns i ärendet är det dock inte visat att lägenheten skulle ha sålts till överpris. Vid en jämförelse av andra objekt i området under den aktuella perioden kan konstateras att lägenheten i fråga har sålts för en lägre köpeskillning än de andra objekten.

Även om han skulle ha agerat på det sätt som NN gör gällande har hon ändå inte rätt till skadestånd. De omständigheter som NN gör gällande har sannolikt varken haft någon påverkan på slutpriset eller hennes val att köpa lägenheten. I ett alternativt händelseförlopp, i vilket han hade agerat i enlighet med vad NN menar vore riktigt, är det mest sannolika händelseförloppet att hon skulle ha köpt lägenheten för samma köpeskillning, dvs. 2 450 000 kr, vilket var 30 000 kr under utropspris och lägre än vad andra lägenheter har sålts för. Vid sådant förhållande föreligger inget orsakssamband och därmed ingen ersättningsgill skada.

#### *Fläcken på sovrumsgolvet*

Cirka en timme innan kontraktsskrivningen informerade han NN om att det fanns en fläck på sovrumsgolvet och att en fuktmätning tidigare hade utförts avseende denna fläck, som inte utvisade förhöjda fuktvärden. En spekulant hade dessförinnan uppmärksammat honom på fläcken på sovrumsgolvet, vilket föranledde honom att ta kontakt med säljaren om fläcken i fråga, varvid säljaren uppgav att fläcken funnits där redan då hon flyttade in och att en fuktmätning hade genomförts tidigare som inte utvisade förhöjda fuktvärden. Det har sedermera visat sig att den fuktmätning som säljaren uttalade sig om avsåg en annan fläck än den på sovrumsgolvet.

Han och säljaren hade en konversation per sms angående fläcken på sovrumsgolvet. Konversationen i fråga, i vilken säljaren skickade fotografier på fläcken, ger stöd för att säljaren måste ha insett att den fläck som han avsåg var den på golvet i sovrummet. Det kan inte läggas honom till last att NN fick en felaktig uppgift om att en fuktmätning hade utförts avseende fläcken på sovrumsgolvet. Någon oakt-samhet föreligger inte.

Hans mäklarföretag tillsåg att en fuktmätning gjordes avseende fläcken på sovrumsgolvet. Några förhöjda fuktvärden påträffades inte. Inte heller vad som framkommit i ärendet i övrigt ger stöd för att det skulle finnas någon fuktskada.

Det är därmed inte visat att den felaktiga uppgiften om att fuktmätning utförts har haft någon påverkan på slutpriset och inte heller att någon skada föreligger.

NN har yttrat sig över Mäklarens inläga och då i huvudsak upprepat det som angavs i anmälan.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat en sms-konversation mellan Mäklaren och säljaren samt ett fuktmätningsprotokoll.

## 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*

En första förutsättning för att Mäklaren ska bli skadeståndsskyldig är att NN kan bevisa att han agerade oaktsamt. Det har hon inte kunnat – ord står mot ord i ärendet. Hennes krav ska avslås redan av det skälet.

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.