

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen MS

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 280 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala. Hon har inte heller godtagit att det begärda beloppet är rimligt i sig.

**BAKGRUND**

I april 2017 köpte NN och YY ett radhus i Småstad för 1 780 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. Fastigheten ligger ganska nära Göta älv, se satellitbild nedan under rubriken "Utredningen".

Enligt NN och YY informerades inte Mäklaren om att fastigheten låg i ett område där det fanns risk för jordskred. De har därför begärt att Mäklaren ska betala skadestånd till dem.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren inte är skadeståndsskyldig.

## VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

### NN och YY

Vid samtal med grannar några månader efter inflyttning fick de veta att fastigheten befann sig inom rödmärkt skredriskområde. Året efter fick de som berörda fastighetsägare kallelse till information från kommunen angående upprustning och eventuell förstärkning av skredriskområdet. Där fick de veta att de eventuellt skulle vara med och betala för förstärkningen.

Hösten 2019 träffade de en mäklare i Småstad som upplyste dem om att Mäklaren hade varit skyldig att informera om skredrisken.

De var obekanta med riskerna kring Göta älv eftersom de flyttade ner från Melanköping och inte hade den lokalkännedomen. Hade de fått information om skredrisken i området hade de aldrig köpt fastigheten då de samtidigt var intresserade av andra objekt.

I september 2019 ringde de till Mäklaren. Hon frånsade sig allt ansvar och hänvisade till säljaren.

Mäklaren uppgav att hon inte kände till skredrisken, trots att hon är uppväxt i närområdet. Vid telefonsamtal med Mäklaren i höstas talade hon om deras undersökningsplikt och sa att de borde ha frågat varför det var åkrar på båda sidor om X-gatan. Hon skulle inte ha ställt den frågan om hon varit omedveten om skredrisken. De upplevde det som trevligt med öppet landskap åt båda håll vid visningen, men de vet nu att på dessa ytor råder byggförbud sedan länge på grund av skredrisken.

Utgångspriset på fastigheten var 1 350 000 kr och slutade efter budgivning på 1 780 000 kr. Identiska radhus längs X-gatan har sålts för max 1 500 000 kr, även efter april 2017. Nu ligger ett nyrenoverat extraordinärt radhus till salu för 1

980 000 kr. Det har sålts fristående villor på X-gatan på senare tid till högre pris, som inte ligger på rödmarkerat område.

### **Mäklaren**

Inför förmedlingen hade hon ingående kontakter om fastigheten med säljaren, tillgång till fastighetsregistret samt var även på plats på fastigheten. Inte något av detta indikerade någon misstanke om fel och brister på den förmedlade fastigheten. Som framgår av säljarens ifyllda frågelista så kände inte heller säljaren till den risk om sked som NN och YY gör gällande.

Någon information om detta hade inte heller vid tiden för förmedlingen framkommit vare sig i lokal media eller i kommunens allmänna information, såvitt hon kände till.

Vid förmedlingstillfället var NN och YY, och som också framgår av köpekontraktet, bosatta i Storstad [som ligger relativt nära Småstad], vilket bör beaktas i detta hänseende. Hon uppfattade inte NN och YY som köpare utan lokal kännedom.

Då säljaren av fastigheten inte indikerade problem med skredrisk, och då detta inte var känt eller ens misstänktes av henne, så har den påstådda skredrisken inte omnämnts eller informerats om innan NN och YY:s köp. Om hon hade fått information eller misstänkt förekomst av sådan risk skulle hon naturligtvis fört in denna information i den upprättade frågelistan, objektsbeskrivning samt muntligen till alla berörda spekulanter vid visningarna av fastigheten.

NN och YY tillträdde fastigheten i juni månad 2017, varvid de relativt omgående fick informationen om risken för skred i området. Ändå reklamerade de inte det påstådda felet, vare sig mot säljaren eller mot henne. Hon noterar även att NN och YY synes haft kunskap om skredrisken under 2018 genom kontakter och möten med kommunen samt annan verksam mäklare under 2019.

Den kontakt som togs av NN och YY under september 2019 avsåg inte kritik mot henne utan mot säljaren. Reklamation mot henne skedde först den 2 april 2020, trots att NN och YY hade känt till den påstådda skredrisken sedan hösten 2017, då de fick information från grannarna i området.

Mot bakgrund av avsaknaden av utredning om påstådd skada, det vill säga vad som avses med skredrisken samt hur den skulle påverka fastighetens värde, så förnekar hon även att det föreligger någon ekonomisk skada.

**NN och YY har tillagt följande:**

Vid tidpunkten för tecknandet av köpekontraktet var de bosatta i Storstad. De flyttade in där i september 2016 och flyttade ut juni 2017, på ett s.k. rivningskontrakt. De bodde temporärt i Storstad under tiden de letade efter en fastighet i Storstads närhet för att vara nära sina barn och barnbarn.

Den lokalkännedom de hade om Småstad var att där tillverkas [en känd vara], att det var vacker natur med många sjöar och lägre fastighetspriser. Men de har nu förstått att skredrisken känner alla till. Underligt då att en mäklare verksam och boende i trakten inte känner till den. Likaså var säljaren enligt uppgift omedveten om skredrisken, vilket framgår av frågelistan till köpekontraktet.

De har nu via Småstads kommun fått fram följande information: Frågan om skredrisken har varit aktuell för de boende längs Göta älv under lång tid. Det får anses vara allmänt känt bland de boende i Småstads kommun att det finns en förhöjd skredrisk längs med älvdalen. År 2013 presenterade SGI (Statens geotekniska institut) en slutrapport om skredrisker i Götaälvdalen. Rapporten sammanställdes på regeringens uppdrag. I rapporten konstateras att sträckan från X-köping till [område] söder om Småstad utgör det största sammanhängande området med höga skredrisker. Inom flera områden finns kvicklera där ett skred kan leda till sekundära effekter och stor påverkan på älven. Kommunen har mot bakgrund av detta inhämtat en geoteknisk utredning som de bifogar.

Deras fastighet var vid köpet beläget i ett s.k. rödmarkerat område, vilken enligt inhämtade utredningar innebar hög risk för sättningar och skred ner mot Göta älv. Området klassificeras som ett skredriskområde. Några aktiviteter tillåts inte inom detta delområde. Dock ska skadefall i form av trasiga ledningar eller dylikt omgående åtgärdas. Mot bakgrund av detta skickade kommunen ut information till berörda invånare i Småstads kommun.

Att de inte genast tog tag i oron med skredrisken berodde på att de inte hade blivit varse om att det kunde innebära en kostnad för dem vid restaurering av älvkanten och att de vid försäljning av radhuset är skyldiga att berätta om skredrisken, med negativ påverkan på försäljningspriset. Detta fick de veta efter hand och då tog de först kontakt med Mäklaren under september 2019, som hänvisade till säljaren med orden: "Detta har jag inget med att göra!" Men det kändes inte rätt att ta kontakt med säljaren utan de ansåg att det var Mäklaren som brustit i sin informationsplikt kring försäljningen.

De har talat med en lokal mäklare i Småstad som tidigare blivit fälld av samma orsak, alltså för att inte lämnat information om skredrisken i det aktuella området. Mäklaren blev fälld i FRN 117/15 och 40/16.<sup>1</sup>

**Mäklaren har i huvudsak tillagt följande:**

Hon har sin huvudsakliga verksamhet som fastighetsmäklare i området kring Melanstad. Han har bott i Småstad fram till tonåren 2000, då hon flyttade. Hon har aldrig tidigare förmedlat någon fastighet i det aktuella området.

Hon har inte tidigare, varken personligt eller yrkesmässigt, varit i kontakt med eller känner till den fastighetsmäklare som NN och YY hänvisat till och som var boende och verksam i Småstad samt även hade ett förhållande med en lokalpolitiker som agerat i frågan om skredrisken. Inte förrän i samband med handläggningen av detta ärende har hon fått kännedom om beslutet från FRN.<sup>2</sup> Hon har inte känt till påstådd utredning avseende skred i området från 2013.

Det går med andra ord inte att göra någon som helst jämförelse mellan den andra mäklaren och henne. Såvitt känt så fann FRN<sup>3</sup> att den andre mäklaren kände till problematiken utan att informera köparna om denna vitala information.

Vid förmedlingstillfället hade hon varken kännedom eller misstanke om de fel och brister som NN och YY gör gällande. Det framgår av säljarens uppgifter att inte ens säljaren kände till eller i vart fall inte informerade om skredrisken. Det fanns inte heller någon kännedom om detta via dagspress eller övrig media. Den kartsbild som NN och YY ett in synes vara upprättad den 12 juni 2020.

Det är korrekt att NN och YY hade en kontakt med henne under 2019, men denna kontakt avsåg enbart en önskan att reklamera felet mot säljaren och inte vare sig kritik eller reklamation mot henne.

Att hon redovisade för NN och YY att ”detta har jag inget med att göra” har sin förklaring till frågan om hon som fastighetsmäklare kunde agera för NN och YY räkning mot säljaren i samband med en framtida reklamation och inte som svar på någon reklamation eller krav.

Om säljaren varit medveten om skredrisken i närområdet får det anses svårförståeligt att NN och YY inte gick vidare med en reklamation samt kommande krav

---

<sup>1</sup> Besluten fattades av den tvistlösningsnämnd med samma namn som nuvarande FRN och som var verksam fram till april 2017, nämndens anmärkning.

<sup>2</sup> Se not 1 ovan.

<sup>3</sup> Se not 1 ovan.

liknande det belopp som de nu för mot henne utan grund. Hon gör därför gällande att NN och YY orsakat sin påstådda ekonomiska skada genom att inte överhuvudtaget reklamerat sitt krav mot säljaren av fastigheten som med stöd borde ha varit medveten om riskerna för skred i området, men som valde att inte vidarebefordra information som var av vikt för en köpare, se prejudikatet avseende motocrossbanan.<sup>4</sup>

Mot bakgrund av den totala avsaknaden med utredning om påstådd skada, dvs. vad avses med skredrisken samt hur detta skulle påverka fastighetens värde, så bestrids att det föreligger någon ekonomisk skada som uppkommit i anledning av skredrisken i området.

#### **NN och YY har i huvudsak tillagt följande:**

Det är helt ovidkommande när Mäklaren flyttade från Småstad. Det är snarare så att hon borde vara ännu mer noggrann i sin källsökning och ta del av för henne eventuellt okända uppgifter inför sin första fastighetsförmedling i området.

När det gäller frågelistan är det utan tvekan så att säljaren kände till den förhöjda skredrisken inom området, då samtliga hushåll inom det berörda området blivit informerade av kommunen kring resultatet av rapporten. Det innebär att säljaren hade glömt eller medvetet undanhållit denna information. Vid tidpunkten när detta rapporterades skrevs det även i lokalpressen, samt fördes diskussioner grannar emellan, vad detta skulle betyda för området.

De vill hänvisa till [www.swedgeo.se/globalassets/publikationer/gotaalvutredningen/gau\\_slutrapport\\_del2.pdf](http://www.swedgeo.se/globalassets/publikationer/gotaalvutredningen/gau_slutrapport_del2.pdf), [https://gis.swedgeo.se/3d\\_gotaalv/](https://gis.swedgeo.se/3d_gotaalv/) och till <https://www.nyteknik.se/bygg/miljardnota-for-att-minska-skredrisk-6394028>.

Det är märkligt att Mäklaren inte kan se att den karta de gett in härrör sig från 2013, men är utskriven den 12 juni 2020.

När det gäller Mäklarens utläggning kring den andra fastighetsmäklaren har de aldrig påstått eller antytt att han och Mäklaren känner varandra. De hänvisar bara till utslaget i ärendena FRN 117/15 och 40/16.

---

<sup>4</sup> Hänvisningen torde avse rättsfallet NJA 2007 s. 86, nämndens anmärkning.

**Mäklaren har bland annat tillagt följande:**

Oavsett datum för åberopad kartskiss är det inte en karta som var känd för henne vid förmedlingstillfället, varför kartskissen inte har något bevisvärde.

**UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet och frågelistan.

Mäklaren har gett in en satellitbild över området med NN och YY:s fastighet markerad, se nedan.

[satellitbild, ej med i det anonymiserade beslutet]

Av uppgifter på Mäklarens webbplats, som nämnden tagit del av, framgår att hon bland annat är verksam i Småstad.

**NÄMNDENS BEDÖMNING***Oaktsamhet*

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren handlade oaktsamt. Skälen för det är följande.

Parterna förefaller vara överens om att fastigheten ligger i ett område där det finns en dokumenterad risk för skred. De är också överens om att Mäklaren inte informerade NN och YY om detta. Att NN och YY själva skulle ha känt till skredrisken, som Mäklaren antytt genom att påpeka att de var bosatta i Storstad, är inte bevisat.

En mäklare som känner till eller misstänker risk för skred är skyldig att upplysa om det. Det är utan vidare en sådan uppgift som kan antas vara av betydelse för en köpare, jfr 16 § fastighetsmäklarlagen och rättsfallet NJA 1989 s. 117. Detta förefaller för övrigt också vara bekräftat av Mäklaren, som har uppgett att skredrisk utgör en "vital information" och att hon "naturligtvis" skulle ha informerat om skredrisken om hon hade känt till den.

Enligt nämnden är det välkänt att det finns risk för skred vid delar av Göta älv, främst i området mellan Mellanstad och Småstad. I Göta älv-utredningen (2009-2011) gjorde Sveriges Geotekniska Institut (SGI) en omfattande utredning om nu-

varande och framtida risker.<sup>5</sup> År 2015 gjorde Småstads kommun egna, fördjupade undersökningar. Information om detta finns på kommunens webbplats.<sup>6</sup> Att Mäklaren, som är verksam i Småstad och enligt vad som framkommit även är uppväxt där, inte skulle ha känt till risken för skred är ett så osannolikt påstående att nämnden anser sig kunna bortse från det. Under alla omständigheter *borde* hon ha känt till det.

Sammanfattningsvis anser nämnden det utrett att Mäklaren kände till eller åtminstone borde ha känt till att det fanns risk för skred. Hon handlade oaktsamt genom att inte upplysa NN och YY om detta.

### *Reklamation*

Nämnden har kommit fram till att NN och YY inte reklamerade i rätt tid och att de därför inte har rätt till skadestånd. Skälen för det är följande.

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § fastighetsmäklarlagen reklamera inom skälig från det att han eller hon insett eller bort inse "de omständigheter som ligger till grund för kravet". Med det sistnämnda menas dels mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har orsakat en ekonomisk skada.

Av reklamationen ska framgå i vilket avseende som den skadelidande anser att mäklaren har gjort fel. Mäklaren ska vidare få klart för sig att den skadelidande överväger att vidta rättsliga åtgärder.

Reklamationsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat ärendets komplexitet har betydelse. I Svea hovrätts mål T 2049-14, som avsåg en mäklar-tjänst, hade köparen reklamerat efter åtta månader vilket ansågs vara för sent. I rättsfallet RH 2006:77, som avsåg en besiktningstjänst, hade reklamation skett efter sex månader vilket även det ansågs vara för sent.

Det är anmälaren som har bevisbördan för att skadan reklamerats. Med andra ord: om anmälaren inte kan bevisa att reklamation har gjorts inom skälig tid, innebär det normalt att anmälaren inte kan få något skadestånd.

NN och YY har uppgett att de reklamerade mot Mäklaren i september 2019. Det har inte framkommit något som tyder på att de skulle ha reklamerat redan innan

---

<sup>5</sup> [www.swedgeo.se/sv/samhallsplanering--sakerhet/skredriskutredningar/gota-alv/verktyg-underlag-och-rapporter/](http://www.swedgeo.se/sv/samhallsplanering--sakerhet/skredriskutredningar/gota-alv/verktyg-underlag-och-rapporter/)

<sup>6</sup> [webbadress]



reklamationsfristen rent objektivt sett började löpa. Nämnden utgår därför från att reklamationsfristen började löpa senast i september 2019. Från den tidpunkten skulle NN och YY ha reklamerat inom skälig tid. Mot Mäklarens förnekande har NN och YY dock inte bevisat att de reklamerade före den tidpunkt som Mäklaren har bekräftat, det vill säga den 2 april 2020.

En reklamation efter mer än sex månader kan inte anses vara inom skälig tid. NN och YY har därför inte rätt till skadestånd.

---

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.