

**Anmälare**

NN och UU

*Ombud:*

Advokaten P-UA och jur kand EBL

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Biträdande förbundsjuristen LÅR

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 437 130 kr plus ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från dagen då Mäklaren mottog anmälan till dess att betalning sker.

Mäklaren har motsatt sig betalningsskyldighet. Hon har inte godtagit att det begärda beloppet är rimligt i och för sig. Hon har godtagit sättet att beräkna ränta.

## BAKGRUND

NN och YY har köpt fastigheten XX för 197 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren Säljaren var satt under förvaltarens skap enligt föräldrabalken.

I objektsbeskrivningen angavs att fastigheten var fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, något som visade sig vara felaktigt. Efter köpet upptäcktes en vattenskada i byggnaden.

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

Att uppgiften om fullvärdesförsäkring var felaktig upptäcktes efter tillträdet i samband med att det visade sig att fastigheten var behäftad med ett omfattande fel bestående i ett vattenläckage. Kostnaden för att avhjälpa vattenläckaget uppgick till 452 130 kr. Av dessa har säljaren inom ramen för en förlikning åtagit sig att betala totalt 15 000 kr. Kvarvarande skada uppgår sålunda till 437 130 kr.

Mäklaren agerade oaktsamt. Det föreligger relevant kausalitet mellan oaktsamheten (uppgivandet av den felaktiga uppgiften om fastighetens försäkring) och den skada som de lidit och som uppgår till begärt belopp. Om fastigheten omfattats av uppgivet försäkringsskydd hade de inte lidit aktuell skada eftersom skadan då hade täckts av försäkringen. Om de haft vetskap om att fastigheten saknade försäkringsskydd hade de inte ens genomfört köpet.

### *Bakgrund och skada*

Fastigheten var behäftad med ett omfattande dolt fel som behövde åtgärdas skyndsamt. Felet bestod av ett vattenläckage som spridit sig i fastigheten. Vattenläckaget härrörde från ett rörläckage. Vid köpetidpunkten avvek således fastigheten i väsentligt avseende från vad som anses utgöra normal standard.

Åtgärdandet av felet ombesörjdes av Byggföretaget och åtgärdskostnaden uppgick till 452 130 kr inklusive moms och före ROT-avdrag.

- Faktura nr 2522, utställd 2018-12-19 uppgående till 3 431 kr avser VVS-arbete avseende frysning av vatten.

- Faktura nr 2526, utställd 2018-12-20 uppgående till 1 550 kr avser traktorskottning.
- Faktura nr 2578, utställd 2019-02-26 uppgående till 26 265 kr avser arbets- och materialkostnad/golv mattor.
- Faktura nr 2515, utställd 2018-12-14 uppgående till 156 143 kr utgör slutfakturan avseende återställandet av badrum, kök, hall samt elarbete.
- Faktura nr 2514, utställd 2018-12-14 uppgående till 101 783 kr avser VVS-arbeten och markarbete avseende avloppsanläggningen.
- Faktura nr 2488, utställd 2018-11-30 uppgående till 129 500 kr utgör en delfaktura avseende återställandearbetet i badrummet.
- Faktura nr 2493, utställd 2018-11-30 uppgående till 33 458 kr avser utförda extra arbeten i samband med återställandet av skadan.

#### *Särskilt angående förhållandena kring säljaren*

Säljaren hade en kognitiv funktionsnedsättning och var därför ställd under förvaltaren ZZ, som förde kontakterna med såväl Mäklaren som med dem. Omständigheterna gjorde att mäklarens omsorgsplikt enligt 8 § fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed sträckte sig särskilt långt.

Mäklaren borde på ett mer noggrant sätt ha kontrollerat uppgifterna om fastighetens försäkringsskydd och inte enbart litat på de muntliga uppgifter som gavs vid försäljningen. I sammanhanget bör även betonas att säljaren vid tidpunkten för överlåtelsen hade betydande skulder hos Kronofogdemyndigheten, något som Mäklaren kände till. Även det förhållandet innebar att det var påkallat med en noggrann kontroll av uppgifter gällande t.ex. uppgivet försäkringsskydd, dess omfattning och giltighet, innan en sådan uppgift infördes i objektsbeskrivningen. I synnerhet eftersom en uppgift om fullvärdesförsäkring är en uppgift av väsentlig betydelse. Uppgiften inger en betydande trygghet för köparen jämfört med om fastigheten överlåtits oförsäkrad.

Överlåtelsen av fastigheten var således inte ett normalt förmedlingsuppdrag, vilket hänger samman med att säljaren var ställd under förvaltare. Mäklarens uppdrag har därigenom avvikit från vad som kan betecknas som "normalt", varför också omsorgspliktens omfattning har utvidgats. Det torde vara allmänt vedertaget att försäkringsvillkor gäller under vissa förutsättningar, främst att det föreligger en giltig försäkring, att premien är betald och att eventuell karens- och/eller

andra begränsningsregler iakttagits. Under de förutsättningar som förelåg i samband med förmedlingen av fastigheten borde således Mäklaren inte enbart ha förlitat sig på de uppgifter om försäkringsskydd som uppgavs muntligen, utan också ha kontrollerat dessa. En sådan kontroll är enkel och oproblematisks att genomföra och medför ingen tidsutdräkt. Genom en sådan enkel och tidseffektiv kontroll hade skadan kunnat undvikas.

## Mäklaren

### *Oaktsamhet*

Hon har inte någon skyldighet att kontrollera försäkringsförhållanden för ett objekt hon förmedlar. Vad hon däremot är skyldig att göra är att föra vidare den information hon har, för såväl omständigheten om försäkring som annat som rör objektet. Säljaren var satt under förvaltarens skap och därmed hade hon kontakt med förvaltaren. Förvaltaren uppgav till henne att fastigheten var försäkrad, på det sätt som angavs i objektsbeskrivningen. Objektsbeskrivningen godkändes av förvaltaren.

I köpekontraktet fanns en garanti om att fastigheten var försäkrad. Denna garanti är säljarens gentemot köparen.

Hon har inte någon skyldighet att kontrollera de uppgifter hon får från säljaren, i detta fall från förvaltaren. I motsats till vad NN och YY gör gällande – att omständigheten att säljaren företräds av en förvaltare skulle utvidga mäklarens skyldigheter – innebär det snarare att hon än mer kunde förlita sig på uppgifter hon fick från förvaltaren. Det ligger inom ramen för en förvaltares uppdrag och skyldigheter att sätta sig in i sin huvudmans angelägenheter och i allt ha kännedom om dessa inom ramen för åtgärder som vidtas i huvudmannens namn. Under inga omständigheter innebär ett förvaltarens skap att en mäklare får fler skyldigheter än vad som följer av fastighetsmäklarlagen.

Att fastigheten tidigare varit föremål för försäljning via Kronofogden, innan hon fick förmedlingsuppdraget, har hon inte känt till. Vid förmedlingen var fastigheten inte utmätt och de lån som löpte med fastigheten som säkerhet var inte anmälda till Kronofogden. Att säljaren hade privata skulder till Kronofogden, och kunde tänkas använda medel från försäljningen för att reglera dessa, var hon inte skyldig att upplysa en köpare om. Inte heller har hon vid förmedlingen reglerat någon betalning till Kronofogden. En mäklare ska vara uppmärksam på att den överenskomna köpeskillingen täcker de lån som belastar objektet med panträtt, vilket har skett.

### *Reklamation*

Som det får förstås upptäcktes vattenskadan samt att försäkring saknades i samband med tillträdet, vilket skedde den 31 augusti 2018. Någon reklamation mot henne har inte skett förrän den 15 maj 2019, knappt nio månader senare. Detta är inte inom skälig tid, varför NN och YY redan av den anledningen har förlorat sin rätt att göra krav gällande.

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

#### *Angående oaktsamhetsbedömningen*

Att säljaren var satt under förvaltare medför att förmedlingsuppdraget inte kan betraktas som "normalt". Det medförde att Mäklarens omsorgsplikt var utvidgad vad avser kontroll av uppgifterna kring fastigheten eftersom dess riktighet pga. förvaltarskapet kunde ifrågasättas.

Omsorgsplikten innebär att fastighetsmäklaren aktivt ska motverka att köparen och säljaren drabbas av rättsförlust. Om det i samband med förmedlingsuppdraget finns omständigheter som innebär att det föreligger en anledning att ifrågasätta riktigheten av de uppgifter som lämnas vid förmedlingsuppdraget, faller det inom omsorgsplikten att kontrollera dessa. Att vara satt under förvaltare är den mest ingripande åtgärden som kan påföras en enskild för inskränkning av den enskildes rättshandlingsförmåga. En sådan omständighet ger därför fog för att vara särskilt aktsam vad gäller t ex kontroll över om uppgifter som lämnas är korrekta. Särskilt vad gäller uppgifter som innebär ett ekonomiskt åtagande för den som är försatt under förvaltare, exempelvis uppgifter rörande försäkringstäckning.

Vattenläckan fanns redan när de köpte huset. Fastigheten hade varit oförsäkrad sedan år 2015.

#### *Angående reklamationen*

De gör gällande att reklamation även skett per telefon inom en vecka efter tillträdet till fastigheten. Vid telefonsamtalet meddelade de sitt missnöje med fastighetsöverlåtelsen, avsaknaden av försäkringstäckning och att de avsåg att anlita en advokat i saken. De gör gällande att det telefonsamtalet utgör den första reklamationen av fastighetsmäklartjänsten.

Vad gäller reklamationsfristens längd ska betonas att en generös tolkning ska göras till fördel för privatpersonen. I synnerhet i ett fall som detta där det i prakti-

ken varit frågan om bedömningen av såväl ansvar hos säljaren som ansvar hos mäklaren. I förhållandet till säljaren angående ansvar för det dolda felet, och i förhållandet till mäklaren betydelsen av, och ansvaret för, uppgiften om fullt försäkringskydd avseende fastigheten, jfr prop. 2010/11:15 s. 63 f.

Vid bedömningen av vad som utgör en skälig reklamationsfrist ska således beaktas 1) att de har ställning som privatpersoner, 2) att ansvarsfrågan inte är okomplicerad varför det behövs skälig tid för att utreda densamma/anlita juridisk expertis, och 3) att det också pågått ett ärende mot säljaren av fastigheten.

#### **Mäklaren har tillagt följande:**

NN och YY hänvisar till en telefonkontakt som togs med henne strax efter tillträdet. Hon vidgår att en sådan telefonkontakt skett, men förnekar att den haft det innehåll som NN och YY påstår. NN och YY tog kontakt med henne för att få vägledning i hur de skulle gå vidare med den misstänkta vattenskadan samt få information om vilka som säljaren eller förvaltaren hade lämnat till henne.

Någon reklamation gentemot henne framställdes inte, varken muntligen eller skriftligen, vid den kontakten. Hon vidhåller att reklamation framställdes för sent, då den skedde först i maj 2019.

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

De noterar att det är ostridigt att det har förekommit telefonkontakter mellan parterna. Avseende innehållet i telefonkontakterna vidhåller de att de på ett tydligt sätt har framfört sitt missnöje mot Mäklaren, och att de i samband med det även meddelat att de avsåg att anlita en advokat i ärendet. Telefonsamtalens innehåll är således att betrakta som en reklamation av utförd fastighetsmäklartjänst. Det finns inget krav på att man redan vid reklamationen även ska framföra ett preciserat skadeståndsanspråk.

Oavsett telefonsamtalen har reklamation skett inom skälig tid. Ärendets art medför att en generös tolkning bör göras avseende reklamationsfristens längd.

#### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen, ett besiktningsprotokoll från Anticimex och vittnesattester från NN och YY.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Reklamation*

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 inleda rättsliga åtgärder. Kravet på det sistnämnda torde dock inte vara särskilt högt ställt, jfr rättsfallet NJA 1988 s. 335.

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 RH 2006:77, som avsåg en besiktningstjänst, hade reklamation skett efter sex månader vilket även det ansågs vara för sent.

Det är den skadelidande som har bevisbördan för att han/hon reklamerat. Med andra ord: om den skadelidande inte kan bevisa att reklamation gjorts inom skälig tid, innebär det normalt att den skadelidande inte kan få något skadestånd.

I detta fall förefaller parterna vara överens om att reklamationsfristen började löpa vid tillträdet den 31 augusti 2018 eller kort därefter. Mot Mäklarens förnekande har NN och YY inte bevisat att de reklamerat förrän den 15 maj 2019, det vill säga efter mer än åtta månader. Det kan inte anses vara inom skälig tid. NN och YY krav ska därför avslås.

### *Övrigt*

Med den bedömning som gjorts i frågan om reklamation behöver nämnden inte gå in på frågan om orsakssamband. Nämnden vill ändå tillägga följande.

Mäklaren har inte uttryckligen invänt att det skulle saknas orsakssamband. NN och YY har dock argumenterat för att det föreligger ett sådant samband. De har anfört att om Mäklaren hade agerat aktsamt hade de fått försäkringsersättning, alternativt inte köpt fastigheten.

NN och YY har uppgett att vattenskadan fanns redan när de köpte fastigheten. Den garanti om försäkring som säljaren lämnade i köpekontraktet, och som saknade täckning, avsåg emellertid tiden mellan kontrakt och tillträde, inte tiden före kontrakt. Med andra ord: även om Mäklaren hade redovisat att säljaren saknade försäkring, alternativt sett till att det tecknades en försäkring i enlighet med garantin, hade det inte medfört att NN och YY hade fått försäkringsersättning.

---

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.