

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen C.W.

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har begärt att Mäklaren ska betala 41 208 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala.

**BAKGRUND**

Den 30 september 2019 köpte NN en fastighet i Tätorten för 250 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Som nämnden valt att uppfatta det anser NN att Mäklaren agerade oaktsamt genom att tillhandahålla ett köpekontrakt där det angavs att säljaren garanterade att samtliga elanslutningsavgifter till fastigheten var betalda, trots att så inte var fallet.

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 ersättningskyldig.

## VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

### NN

I § 8 i köpekontraktet stod det att säljaren garanterade att på fastigheten belöpande elanslutningsavgifter erlagts, om sådan ersättningskyldighet hade inträtt.

När hon skulle koppla in ström för byggarbeten visade det sig att det inte fanns någon anslutning i elskåpet. Elbolaget hade stängt abonnemanget på grund av utebliven betalning.

När hon förstod det så kontaktade hon Mäklaren i november 2019. Mäklaren kollade inte detta ordentligt utan hänvisade till säljaren. Säljaren nekade i sten och sa att hon hade kollat för lite. Men i detta fall kunde man inte kolla eftersom Elbolaget hänvisade till sekretess.

Mäklaren tog inte denna fråga på allvar utan hänvisade fortfarande till säljaren. Hon skickade en faktura till säljaren för att försöka få pengar till installationen och gav även in en ansökan om betalningsföreläggande till Kronofogden. Det visade sig att säljaren inte hade någon betalningsförmåga, så hon fortsatte inte med det ärendet. Kravet mot säljaren avsåg dessutom bara själva installationskostnaden från Elbolaget, 27 625 kr, men hela installationen kostar mycket mera.

Under våren 2020 hade hon kontakt med Mäklaren igen och skickade till slut en begäran om betalning till honom istället.

Hon anser att detta är ett dolt fel och att de kostnader hon haft för att ansluta elen till fastigheten bör betalas av mäklarens ansvarsförsäkring – som hon förstår även gäller säljaren.

De kostnader hon hittills haft är dessa:

- Hyra och grävarbeten i samband med flytt av elledning från luft till mark:  
4 570 kr

- Faktura Andra Elbolaget: 4 655 kr
- Hjullastare: 1 958 kr.
- Timkostnad i samband med grävning och nedläggning av rör för kabeldrag: 2 400 kr.
- Anslutning Elbolaget (efter anslutning): 27 625 kr.
- Totalt: 41 208 kr.

### Mäklaren

I första hand bestrids yrkandet på den grunden att NN inte inom skälig tid efter det att hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet har underrättat honom om skadeståndskravet. NN:s eventuella rätt till skadestånd har därmed fallit bort.

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

I tredje hand bestrids yrkandet på den grunden att det saknas orsakssamband mellan påstådd oaktsamhet och påstådd skada.

I fjärde hand bestrids yrkandet på den grunden att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll med hänsyn till att NN varit medvållande till eventuell skada genom att ha ingått köpekontraktet trots vetskap om att kostnader för att ansluta fastigheten till elnätet skulle tillkomma, alternativt att anmälaren inte har uppfyllt sin undersökningsplikt i fråga om fastighetens anslutning till elnätet.

### *Reklamation*

Reklamationsfristen börjar löpa när köparen inser eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. I samband med att NN ringde till Elbolaget och kontrollerade elanslutningen blev förhållandena kring kostnaden för att ansluta fastigheten till elnätet blivit kända för henne. NN var i kontakt med Elbolaget innan köpekontraktet ingicks den 30 september 2019 och i vart fall senast den 12 november 2019 när hon fick ett e-postmeddelande från Elbolaget.

Mot bakgrund av detta har reklamationsfristen börjat löpa i vart fall senast den 12 november 2019. Reklamation mot honom framställdes först den 7 juni 2020.

### *Övriga grunder för bestridandet*

Huvudbyggnaden på fastigheten är ett gammalt torp som var i stort behov av renovering. Till byggnaden fanns el indragen, men fastigheten var inte ansluten till elnätet.

Enligt § 8 i köpekontraktet garanterar säljarna att vissa kostnader erlagts om ersättningsskyldighet för dessa kostnader inträtt. Såvitt han känner till har sådan ersättningsskyldighet inte inträtt i fråga om de kostnader som görs gällande i detta ärende.

Både han och NN har innan köpekontraktets ingående haft samtal med Elbolaget angående kostnaden för att ansluta fastigheten till elnätet. NN har innan köpekontraktets ingående utan framgång försökt förhandla ned köpeskillingen med anledning av att hon skulle behöva bekosta fastighetens anslutning till elnätet. NN måste således innan köpekontraktets ingående ha varit väl medveten om att kostnad för att ansluta fastigheten till elnätet skulle tillkomma. Någon oaktsamhet på hans sida föreligger inte.

### **NN har tillagt följande:**

Hon hävdar fortfarande att enligt avtalet garanteras anslutningskostnaden vara betald. Så är inte fallet. Inget av detta kom till hennes kännedom innan avtalet skrevs.

### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, ett reklamationsbrev från NN till mäklarfirmen den 7 juni 2020 och ett mejl från Elbolaget till NN den 12 november 2019. I mejlet bekräftade Elbolaget att fastigheten per den 1 oktober 2019 inte hade någon elanslutning eller något elabonnemang.

### **NÄMNDENS BEDÖMNING**

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § fastighetsmäklarlagen reklamera inom skälig frångående från det att han eller hon insett eller bort inse de omständigheter som ligger till grund för kravet. Sker inte detta, bortfaller rätten till skadestånd.

Reklamationsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens 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 besiktnings-tjänst, hade reklamation skett efter sex må-nader vilket även det ansågs vara för sent.

Genom den skriftliga bevisningen är det utrett att NN senast den 12 november 2019 fick veta att fastigheten saknade elanslutning. Vidare förefaller parterna vara överens om att reklamation skedde först den 7 juni 2020. NN har inte invänt mot det påståendet och i alla händelser har hon inte bevisat att reklamation skulle ha skett tidigare.

En reklamation efter nästan sju månader, som i detta fall, kan inte anses vara fram-ställd i rätt tid. NN:s krav ska därför avslås.

#### *Övrigt*

Nämnden tillägger att det inte heller är bevisat att Mäklaren skulle ha agerat oaktsamt, vilket är en förutsättning för skadestånd. Det är för övrigt inte helt tydligt om NN ens har påstått att Mäklaren var oaktsam. Hon har primärt gjort gällande att det var fråga om ett köprättsligt fel och att en mäklares ansvarsförsäkring även gäller för säljaren. Det sistnämnda stämmer dock inte.

---

På nämndens vägnar:

---

Magnus Melin

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. 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.