

**Anmälare**

NN och YY

*Ombud:*

Jur kand P.B.

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen C.W.

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Nämnden rekommenderar Mäklaren att till NN och YY betala 24 064 kr plus ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 2 maj 2020.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 172 646 kr plus ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den dag då Mäklaren fick del av anmälan tills betalning sker.

Mäklaren har motsatt sig att betala. Han godtagit begärd ränta från den 9 juni 2020 som rimlig i och för sig. För egen del har han begärt att ett eventuellt skadestånd ska nedsättas till det belopp som nämnden anser rimligt.

## BAKGRUND

Den 9 maj 2018 köpte NN och YY ("NN-YY") en obebyggd fastighet i Mellanstaden för 1 400 000 kr. Säljare var Fastighetsöverlåtaren ekonomisk förening, som kontrollerades av företaget Entreprenadbolaget Förvaltning.

Den 8 juni 2018 ingick NN-YY ett entreprenadavtal med Husbolaget. Avtalet avsåg uppförande av ett bostadshus på den köpta fastigheten. Entreprenadsumman uppgick till 1 834 042 kr.

NN-YY ingick även ett entreprenadavtal som avsåg markberedning på den köpta fastigheten. Avtalspart i det avtalet var Entreprenadbolaget Förvaltning. Avtalet träffades den 2 maj 2018 och entreprenadsumman uppgick till 619 000 kr.

Parterna är överens om att entreprenadavtalet och avtalet om markberedning inte upprättades av Mäklaren och inte heller granskades av honom. Enligt Mäklarens uppfattning ansvarade han endast för fastighetsköpet. Enligt NN-YY ansvarade Mäklaren såväl för fastighetsköpet som för entreprenadavtalet och avtalet om markberedning.

NN-YY har gjort gällande att Mäklaren agerade oaktsamt i olika avseenden och att de lidit en ekonomisk skada på grund av detta.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är ersättningskyldig och med vilket belopp.

## VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

### NN-YY

#### *Grunder*

Mäklaren har marknadsfört och förmedlat ett helhetskoncept som i objektsbeskrivning, broschyr och övrig information angetts omfatta fastigheten Mellanstaden XX 1 (fastigheten), en nybyggd villa samt tomtarbete till förutbestämt pris. Konceptet stämmer inte överens med det som faktiskt levererats, vilket har orsakat dem skada.

Mäklaren har vidare inte utfört sitt uppdrag på ett omsorgsfullt sätt och inte heller tagit tillvara både säljarens och köparens intressen, vilket har orsakat dem skada.

Yrkat skadestånd fördelas på följande sätt:

1. Ersättning för fakturor från Schaktbolaget AB om 31 011 kr.
2. Ersättning för arbete med rensning av tomten XX 1 om 20 194 kr.
3. Ersättning för kostnader för räntor och elförbrukning om 21 503 kr.
4. Ersättning för målning av fasad om 87 000 kr.
5. Ersättning för anlitanade av jurist om 12 938 kr.

### *Omständigheter i sak*

#### Konceptet och avtalen

De såg under våren 2018 en annons från Mäklarbyrån om nybyggnation i Mellan-staden och fastnade för det beskrivna konceptet, läget samt det överkomliga pri-set. De kontaktade därför den ansvarige mäklaren i början av april 2018 för att höra sig närmare för om konceptet. De fick då, utöver muntliga uppgifter, en broschyr och en objektsbeskrivning som beskrev konceptet närmare. I dessa dokument angavs att Mäklarbyrån

"i ett samarbete med Sveriges ledande huvudleverantör tagit fram ett koncept med nybyggd villa till förutbestämt pris. Men där du fortfarande har möjlighet till att på-verka husplacering, materialval m.m. Det hela är uppdelat så att ni köper tomten, markarbete och hus till redan satta och förutbestämda priser. Vill ni sedan göra tillval på markarbete eller huset så hjälper vi er såklart även med detta. Att bygga nytt har aldrig varit enklare."

Vidare angavs att

"processen går till som sådan att ni först köper tomten och tillträder den. I samband med detta beställer ni ert valda hus med ev. tillval. I väntan på leveranstiden för huset så ser markentreprenören till att förbereda tomten."

Priset för konceptet med huset "Carl", vilket de valde, angavs till 3 887 100 kr. Samma beskrivning av konceptet, som fanns i både broschyr och objektsbeskrivning, fanns även på Hemnet.

De uppfattade det beskrivna konceptet som genomtänkt, smidigt samt tydligt när det gäller vad affären skulle kosta. Det passade dem perfekt då de båda är pens-ionärer och därför inte hade någon större lust att påbörja ett krångligt husbygge

med flera olika avtal att hålla reda på. Det var bra att detta skulle skötas av Mäklaren och Mäklarbyrån. De tyckte även att det var bra att priset var förutbestämt för tomt, markarbetet och huset, så att det var klart vad allt skulle kosta. De bestämde sig därför att de skulle slå till, särskilt som Mäklaren också meddelade dem att säljaren hade sänkt sitt pris med 200 000 kr.

När de bestämt sig för att slå till på konceptet och meddelat Mäklaren detta, fick de ett mejl från honom den 25 april 2018 som närmare beskrev både hur lång leveranstiden var för huset och hur betalningsplanen för tomt, markarbeten, VA, bygglov och slutbesiktning var upplagd.

De diskuterade vilken tomt som var mest intressant och bestämde sig för XX 2, varvid köpekontrakt för den fastigheten tecknades den 2 maj 2018 hos Mäklaren. Vid detta möte var även säljaren/markentreprenören Entreprenadbolaget Förvaltning AB (Entreprenadbolaget) närvarande genom AA. Mäklaren fick det härvid att framstå som att han och AA tillsammans förmedlade det aktuella konceptet. Vid mötet tecknades sålunda, utöver köpekontraktet, även ett markentreprenadavtal med Entreprenadbolaget. När det gällde huset hänvisade Mäklaren dem att själva kontakta ombudet för Husbolaget, dvs. den leverantör av huset som avsågs i objektsbeskrivningen.

När de därefter tittade lite närmare på vad det skulle innebära med GA-vägen, underhåll och snöskottning till XX 2, bestämde de sig för att försöka ändra tomtköpet till att gälla XX 1 istället. Det mötte inte något hinder, varför de den 9 maj 2018 ändrade kontraktet till att gälla XX 1. I köpekontraktet hänvisades till att köparen hade tagit emot objektsbeskrivningen.

Den 28 maj 2018 besökte de O.K., säljare för Husbolaget i Mellanstaden, för att skriva kontrakt på huset "Carl" samt ett fristående garage. Beräknad leveranstid var satt till april-maj 2019. Leveranstiden ändrades dock senare av Husbolaget till tidig vinter, vilket innebar att de var tvungna att justera markentreprenadavtalet med Entreprenadbolaget. Det nya markentreprenadavtalet, tecknades den 29 augusti 2018 och angav vilka markarbeten entreprenören åtog sig. Till avtalet med Entreprenadbolaget fanns även en lyftplan som specificerade de moment som ingick i entreprenaden, t ex massor för grundarbete, massor för infart, plan trädgård med odlat gräs och tujahäck samt när de olika lyften skulle ske. Vid avtalstecknandet med Entreprenadbolaget uppgavs muntligen från Entreprenadbolagets sida att markarbetet skulle innefatta grusad infart och gångar.

Vid tecknandet av de tre avtalen som angetts ovan, och som ingick i helhetskonceptet, utgick de givetvis från att avtalen var väl kontrollerade av Mäklaren och

Mäklarbyrån så att dessa var fullständiga, klara och harmonierade med varandra. De utgick även från att om det skulle bli några problem hänförliga till avtalen som ingick i konceptet eller fullgörandet av dessa, så var det Mäklarbyrån som ansvarade för att lösa dessa med de olika inblandade parterna, detta eftersom Mäklarbyrån förmedlat ett helhetskoncept och därvid hade ett samordningsansvar. Som pensionärer hade de aldrig annars startat en husbyggnation med allt vad det innebär.

#### Händelseförlopp efter att avtalen tecknats

Markarbetet för husgrunden på fastigheten kom igång i november 2018.

Den 26 november 2018 ringde O.K. från Husbolaget och uppmanade dem att beställa två kassetter singel från Schaktbolaget för att markarbetet skulle gå framåt. O.K. framhöll härvid att han började bli orolig för att markarbetet inte skulle hinna bli färdigt innan husleveransen som skulle ske den 6 december 2018. Med anledning av att husleveransen nu var nära, kände de sig pressade och tvingade att gå med på att beställa singeln, trots att de visste att denna faktiskt ingick i avtalet med Entreprenadbolaget samt att de redan hade betalt för de massor som ingick. Något som satte ytterligare press på dem var att husleveransen till granntomten XX 11 inte hade kunnat genomföras på grund av undermåligt markarbete. Denna situation ville de själva inte hamna i, varför de kände att de inte kunde vägra att beställa singeln i den situation som förelåg. De tänkte att de får ordna upp saken med Mäklaren i efterhand så att de fick tillbaka pengarna de tvingades lägga ut.

Den 6 december 2018 blev de fakturerade för singeln av Schaktbolaget. Se vidare nedan angående denna faktura och deras krav på ersättning.

Samma dag, dvs. den 26 november 2018, träffade de AA från Entreprenadbolaget och O.K. från Husbolaget på tomten på grund av att det även pågick diskussioner mellan parterna om jordhögarna som uppkommit på tomten efter grävningen för betongbalkarna till grunden samt om rensning av bråte på tomten (de har fått ägna mycket tid åt att själva rensa upp allt bråte och byggskräp, se vidare nedan angående deras krav på ersättning för detta). Vid mötet uppgav AA att han själv kunde ta bort jordhögarna och att det skulle ta honom två timmar samt att han skulle skicka en faktura på detta till dem när arbetet är klart. Även detta kände de sig tvingade att gå med på för att husleveransen skulle kunna genomföras, trots att arbetet de facto ingick i avtalet med Entreprenadbolaget. På samma sätt som beträffande beställningen av singeln enligt ovan tänkte de att de fick ordna upp saken med Mäklaren i efterhand. När det gällde arbetet med jordhögarna blev det för-

modligen så att Entreprenadbolaget inte hann med detta arbete eftersom Schaktbolaget den 19 december 2018 skickade en faktura till dem för arbetet. Denna faktura har bestritts av dem. Se vidare nedan angående denna faktura och deras krav på ersättning.

På eftermiddagen den 4 december 2018 fick de ett mejl från AA på Entreprenadbolaget om att det även behövdes två kassetter makadam till fastigheten. Då husleveransen skulle ske kl. 07.00 den 6 december 2018, fanns inget annat val än att acceptera ordern och stå för kostnaden. Liksom när det gäller singeln, som angivits ovan, ingick makadamen i avtalet och lyftplanen med Entreprenadbolaget samt var dessutom redan betald av dem. De tänkte att de fick ordna upp saken med Mäklaren i efterhand.

Schaktbolaget har den 6 december 2018 fakturerat dem för makadamen. Se vidare nedan angående denna faktura och deras krav på ersättning.

Den 6 december 2018 levererades huset till fastigheten. De fick i samband med detta ett mejl från Husbolaget om att det fortfarande pågick grävarbeten på tomten, trots att dessa skulle ha varit klara före husleveransen. Läget bedömdes emellertid som så pass bra att huset kunde börja resas.

Med anledning av allt strul som förevarit hittills med markarbetet, och att de varit tvungna att beställa och bekosta massor som rätteligen ingick i avtalet och lyftplanen med Entreprenadbolaget, mejlade de den 10 december 2018 till Mäklaren och begärde ett möte på mäklarkontoret. De ansåg att det måste klargöras var ansvaret skulle ligga när det gällde markarbetet. De hävdade, och hävdar fortfarande, att det var mäklaren som hade ansvaret att reda upp situationen eftersom denne hade förmedlat ett helhetskoncept till dem omfattande tomt, nybyggd villa och markarbete till ett förutbestämt pris (ett totalpaket) och att denne sålunda ansvarade för de i konceptet ingående avtalen och deras fullgörande, dvs att avtalen är juridiskt korrekta och samspelar med varandra. De fick dock inget svar på sitt mejl, varför de den 17 december 2018 skickade ett nytt mejl i saken, samt att de då även framförde kritik mot att infarten på tomten var helt obrukbar, trots att det vid kontraktsskrivandet med Entreprenadbolaget muntligen hade avtalats att markarbetet skulle innefatta grusad infart och gångar, vilket de även ansåg sig ha betalt för till Entreprenadbolaget enligt de fakturor de fått från Entreprenadbolaget. Dessutom ingick massorna för infarten i lyftplanen med Entreprenadbolaget vilket styrker att även arbetet med infarten ingick. Därutöver ligger det i en infarts natur att vara brukbar.

Den 10 januari 2019 kom mötet med Mäklaren och franchisetagaren BB till stånd. De framförde då till mäklarna den kritik de hade mot Entreprenadbolaget vad gällde infarten, som de ansåg helt obrukbar då den bestod av osorterad sprängsten och hade djupa spår efter hjullastare. De framhöll att när de skrev avtalet med Entreprenadbolaget hade grusad infart och gångar utlovats samt att massor för infarten ingick i lyftplanen med Entreprenadbolaget och även hade betalats av dem. Tjafset om infarten kom, efter detta möte, att pågå fram till i början av april. Entreprenadbolaget ansåg nämligen inte att det var bolagets sak att iordningställa infarten alternativt att det inte var något fel på densamma. De fick därför stöta på Entreprenadbolaget och även Mäklarbyrån otaliga gånger när det gällde den bristfälliga infarten. Eftersom denna inte gick att använda, fick de hantverkare som jobbade på huset parkera på en annan väg och bära ner sin utrustning till huset. Att köra ner med en flyttbil kom inte på fråga då det var alldeles för riskabelt. I början av april kom de emellertid på besök till fastigheten och fick då till sin förvåning se att arbetet med infarten faktiskt hade påbörjats. Den 9 april 2019 träffade de en person från Entreprenadbolaget, som var i området i ett annat ärende. Denne lovade att infarten skulle bli helt klar följande dag. Det hade då gått tio veckor sedan slutbesiktningen av huset.

Den 22 januari 2019 var det dags för slutbesiktning av byggnaderna. Det kunde då konstateras att avloppsrören under huset låg direkt på backen. Dessa hade inte hängts upp överhuvudtaget, vilket innebar att det inte fanns något fall och i rören från toalettdelen av huset fanns det redan stillastående vatten. Vidare saknades sammankoppling av stuprör mot dagvattenledningen samt att det fanns en del småfel att justera. J.Ö. (kontrollansvarig och besiktningsman) lovade att höra med Entreprenadbolaget om upphängsling av avloppsrören då det var Entreprenadbolaget som placerat ut dem.

Den 24 januari 2019 berättade J.Ö. för dem att han hade pratat med Entreprenadbolaget, men att Entreprenadbolaget ansåg att det var deras, NN-YY:s, ansvar att ordna upphängslingen av avloppsrören. Den 25 januari skrev de till Mäklaren angående avloppet och påminde även om makadamfakturan från Schaktbolaget som de fått betala, trots att de ansåg att de inte var betalningsskyldiga.

Den 30 januari 2019 mejlade Mäklaren till dem och föreslog ett möte den 7 februari 2019 på Mäklarbyråns kontor i Mellanstaden. Samma dag fick de ett sms från J.Ö. som uppgav att han hade pratat med Mäklaren tidigare samma dag och att Mäklaren då uppgett att meningen var ett "totalpaket" där allt ingick, vilket visar att Mäklaren varit av uppfattningen att han förmedlat ett helhetskoncept på det sätt de gör gällande.

Deltagare på mötet den 7 februari 2019 var, förutom de, AA från Entreprenadbolaget, Mäklaren, franchisetagaren BB och kontrollansvarig J.Ö. Mötet blev ganska hetsigt och den som hördes mest var AA, vilket var naturligt då mötet hölls på grund av flera synpunkter på markarbetet.

Inspelningen från mötet visar att Mäklaren vid flera tillfällen uppgav att han hade en idé för att lösa problemet men att han måste stämma av med BB först, vilket styrker att Mäklaren tagit en aktiv roll för att få till stånd lösningar och inte endast agerat som en förmedlare av en obebyggd tomt, såsom senare påståtts av honom, och att det därmed är ett helhetskoncept de köpte eller i vart fall hade fog att förutsätta att de köpte. Det kan konstateras att Mäklaren agerat på detta aktiva sätt under hela affären. Även om det inte ledde till några snabba och bra lösningar för dem, visar det att det var fråga om ett helhetskoncept som marknadsfördes och förmedlades till dem.

Vid ovanstående möte togs även upphängslingen av avloppet upp. AA förklarade att avloppet inte låg på Entreprenadbolaget att åtgärda, vilket de höll med om. Det var nämligen en av alla de detaljer som fallit mellan stolarna i avtalen och tydligt visar att avtalen inte har varit fullständiga och harmonierat/korresponderat med varandra. Mäklaren uppfyllde inte sitt ansvar/åtagande att se till att de i konceptet ingående avtalen var fullständiga och att samspelet mellan de olika avtalen fungerade.

Den 20 februari 2019 kom ett svar på avloppsfrågan från Mäklaren. Han föreslog en namnlös hantverkare som skulle kunna fixa avloppet och stuprören. Svaret var dock väldigt luddigt skrivet utan några konkreta uppgifter vad gällde totalpris eller tidpunkt för åtgärd. Mäklaren föreslog även i sitt svar att Entreprenadbolaget skulle iordningställa infarten samt att han uppgav sig vilja gottgöra de kostnader de drabbats av med ett rabatterat pris på ett eventuellt framtida mäklararvode. De motsatte sig bestämt en sådan gottgörelse då de kostnader de hade drabbats av genom de otydliga och ofullständiga avtalen och bristen på korrekt fullgörande av dessa var åtskilligt högre än en sådan gottgörelse skulle kunna täcka.

Den 21 februari 2019 begärde de och fick en offert på 6 575 kr från Husmontörerna (som hade skött husmontaget) för arbetet med avloppet och stuprören. De skickade genast denna offert till Mäklaren och begärde ersättning för kostnaden. Den 27 februari 2019 fick de ett mejl från Mäklaren där denne uppgav att han och BB höll på att diskutera frågan om de skulle acceptera offerten. Efter att de skickat ett surt mejl till Mäklaren och BB gick BB med på att de fick anlita Husmontörerna för att åtgärda avlopp och stuprör och att Mäklarbyrån skulle ersätta dem för utlägg.



Att Mäklarbyrån ersatt fakturan visar att Mäklarbyrån ansett sig ansvarigt för att avtalen varit ofullständiga när det gäller vem som ansvarar för avloppsupphängslingen.

Som framgått ovan så var det problem kring beställningarna och bekostande av massor (singel och makadam) till tomten samt den obrukbara infarten. Men detta var inte det enda. De hade även varit på Entreprenadbolaget flertalet gånger angående övriga markarbeten på tomten. Enligt avtalet med Entreprenadbolaget ingick nämligen bland annat planering och utjämning av mark, odling av gräs och plantering av tujahäck. Den 3-5 april 2019 pågick en brevväxling mellan dem och Entreprenadbolaget där de krävde besked från Entreprenadbolaget om när bolaget skulle påbörja markarbetet. Entreprenadbolaget svarade att "vi lägger ut jord och jämnar till samt sår gräs så snart slutbetalning (50 000) är gjord och vi kan få leverans av T.". De svarade att de tänkte vänta med slutbetalningen till dess att slutbesiktningen av markarbetet hade skett. Detta med tanke på hur allt tidigare jobb hade dragit ut på tiden samt att inget datum hade avtalats angående slutbetalningen. De åberopade konsumenttjänstlagens regler till stöd för att de kunde vänta med betalningen till dess att arbetet var utfört. Entreprenadbolaget svarade på detta att de hade två alternativ; antingen fick de anlita någon annan för att göra slutarbetet med trädgården eller, om Entreprenadbolaget skulle göra jobbet, så fick de deponera pengarna på t ex Mäklarbyråns klientmedelskonto. Efter åtskilliga diskussioner i frågan, och även diskussioner med andra markentreprenörer, insåg de att det förmodligen ändå var enklast att avsluta långbänken med Entreprenadbolaget genom att anlita detta bolag för den sista delen av markarbetet. De deponerade därför 50 000 kr på Mäklarens klientmedelskonto, varefter arbetet kunde påbörjas. Den 29 maj 2019 var markarbetet klart och slutbesiktning gjordes utan några anmärkningar. Den 3 juni 2019 meddelade de Mäklaren att han kunde girera betalningen för den sista fakturan till Entreprenadbolaget.

Slutligen ska tilläggas att de under arbetets gång varit tvungna att flera gånger åka ut till fastigheten för att rensa bort allt byggskräp och bråte. De har då hyrt släp och fraktat iväg skräpet. De anser inte att rensningen av byggskräp ligger på deras ansvar, se nedan angående deras krav på ersättning från Mäklaren.

#### Reklamation och korrespondens med franchisetagaren BB på Mäklarbyrån

Av mejlkorrespondens under perioden den 24 mars 2019 till den 9 april 2019 mellan dem och franchisetagaren BB på Mäklarbyrån framgår att BB har erbjudit dem viss ersättning för de kostnader de har drabbats av och specificerat i sitt mejl den

24 mars 2019. Erbjudandet om ersättning visar att Mäklarbyrån har ansett sig ansvariga för de problem och de kostnader som drabbat dem på grund av att det förmedlade helhetskonceptet inte stämt överens med vad som levererats. De har emellertid inte accepterat den låga ersättning som Mäklarbyrån erbjudit.

#### Deras fortsatta krav mot Mäklaren och Mäklarbyrån

Som framgått ovan accepterade de inte den ersättning om 60 000 kr som BB på Mäklarbyrån slutligen erbjöd för samtliga deras krav och anspråk. I det sistnämnda mejlet bad BB dem att återkomma med en sammanställning av sina totala krav.

De återkom med en sådan sammanställning den 11 juni 2019 i sex stycken mejl. I det första mejlet angav de sitt krav till 172 646 kr. Hur det yrkade beloppet fördelade sig på de enskilda posterna i skadeståndsyrkandet redovisades i de följande fem mejlen. Till varje sådant mejl fanns en bifogad pdf-fil som angav grunden för varje enskilt ersättningskrav samt flera pdf-filer med bevisning för varje enskilt ersättningskrav.

#### Försäkringsbolagets beslut och deras bemötande av detta

Den 11 september 2019 fattade Mäklarens ansvarsförsäkringsbolag beslut i frågan om han agerat oaktsamt och huruvida de i så fall hade rätt till ersättning.

Försäkringsbolaget angav att Mäklaren sagt att han haft i uppdrag att förmedla en obebyggd tomt på vilket ett hus skulle uppföras genom beställning av entreprenad från Entreprenadbolaget Förvaltning AB samt vidare att Mäklaren marknadsförde både tomt och hus, men att han endast hade förmedlingsuppdrag på tomten och således endast upprättade köpekontrakt, inte entreprenadavtal.

När det gäller detta påstående från Mäklarens sida, som försäkringsbolaget grundat sitt beslut på, gör de gällande att Mäklaren enligt objektsbeskrivningen och broschyren har förmedlat ett helhetskoncept som omfattar tomt, nybyggd villa samt tomtarbete till förutbestämt pris. Skulle Mäklaren inte ha haft ett sådant uppdrag, har de i vart fall haft fog att förutsätta detta. Som har beskrivits ovan under rubriken "Konceptet och avtalen" har Mäklaren tillsammans med AA vid tecknandet av köpekontrakt och markentreprenadavtal även agerat på ett sådant sätt att de bibringats denna uppfattning. Att även Mäklaren ansett sig vara ansvarig för helheten i konceptet framgår i den ljudinspelning som gjordes vid mötet den 7 februari 2019 liksom i mejlkorrespondens där Mäklaren åtar sig ersättningskyldighet. Det hänvisas härvid även till sms:et från J.Ö. där denne skriver att Mäklaren uppgett att meningen var ett "totalpaket" där allt ingick.

Försäkringsbolaget angav vidare att de uppgifter som anges om konceptet i objektsbeskrivningen inte var sådana som mäklaren har kontrollskyldighet över, vilket innebär att denne har rätt att lita på att de uppgifter säljaren lämnat är korrekta. Gällande detta påstående från försäkringsbolagets sida gör de gällande att det stämmer att mäklaren endast har kontrollskyldighet över de uppgifter som anges i 17 § fastighetsmäklarlagen och att denne har rätt att lita på att de uppgifter säljaren lämnar är korrekta om det inte finns anledning att ifrågasätta dem. I detta fall handlar det dock inte om huruvida mäklaren hade rätt att lita på säljarens uppgifter, utan här handlar det om att mäklaren faktiskt har förmedlat ett helhetskoncept eller i vart fall givit sken av att ett sådant helhetskoncept förmedlats. Vad detta koncept omfattar framgår tydligt i objektsbeskrivningen och broschyren från Mäklarbyrån och har även beskrivits av Mäklaren i mejl från denne den 25 april 2018. Förmedlas ett sådant helhetskoncept ansvarar mäklaren för helheten i konceptet, dvs. denne ska se till att de avtal som ingår i konceptet är fullständiga, harmonierar med varandra samt att de uppfylls gentemot den som köper konceptet. Så har inte varit fallet här. Avtalen har inte varit fullständiga, de har inte harmoniserat med varandra samt har de inte uppfyllts på rätt sätt. Mäklaren har inte sytt ihop samspelet mellan de olika avtalen och inte uppfyllt det samordningsansvar som ligger i konceptet.

If anger därutöver att det i utredningen framkommit att entreprenad- och markavtalet har ingåtts separat med entreprenören och utanför Mäklarens uppdrag. Det stämmer förvisso att entreprenad- och markavtalet ingåtts separat. De gör dock gällande att det saknar betydelse eftersom Mäklaren enligt objektsbeskrivning, broschyr och mejlkorrespondens den 25 april 2018 har förmedlat ett helhetskoncept.

*Vad som ska prövas av FRN*

#### Har Mäklaren marknadsfört och förmedlat ett helhetskoncept?

Såsom konceptet beskrivits i såväl marknadsföring som objektsbeskrivning och broschyr samt i mail från mäklaren har det varit fråga om ett helhetskoncept som har förmedlats eller i vart fall har de haft fog att förutsätta detta. Helhetskonceptet har omfattat den obebyggda fastigheten Mellanstaden XX 1, en nybyggd villa genom Husbolaget och tomtarbete genom Entreprenadbolaget till ett förutbestämt pris.

Även Mäklaren har varit av uppfattningen att det varit fråga om ett helhetskoncept (totalpaket). Denne tog nämligen en aktiv roll för att få till stånd lösningar på pro-

blem mellan dem och Entreprenadbolaget. Mäklaren har även ersatt dem för kostnaden för att en annan hantverkare fått åtgärda det felaktiga avloppet. Det framgår vidare av den mejlkorrespondens som skedde mellan dem och Mäklaren den 24 mars 2019 till den 9 april 2019 att Mäklaren erbjudit ersättning för kostnader som de drabbats av. Det hänvisas även till uppgifterna i J.Ö:s sms.

När FRN prövar frågan huruvida det varit fråga om ett helhetskoncept, eller om de i vart fall haft fog att förutsätta detta, ska även beaktas att de är konsumenter, dvs. de intar en underlägsen ställning i förhållande till Mäklaren och Mäklarbyrån. Detta innebär att eventuella oklarheter i objektsbeskrivningen och broschyren inte ska drabba dem utan Mäklaren.

#### Vad innebär det att Mäklaren har förmedlat ett helhetskoncept?

Genom att det har varit fråga om ett helhetskoncept har Mäklaren åtagit sig ett ansvar för att se till att de i konceptet ingående avtalen är fullständiga såväl innehållsmässigt som juridiskt, att de harmonierar (samspekar) med varandra samt att de uppfylls på korrekt sätt av respektive part, antingen Entreprenadbolaget eller Husbolaget. Mäklaren har sålunda haft ett ansvar för att de får vad de har köpt enligt konceptet, dvs en nybyggd villa på en i princip färdigställd tomt till ett förutbestämt pris.

I mäklarens uppdrag ligger även rent allmänt att denne ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

#### Stämmer konceptet överens med det som levererats och har de orsakats skada?

Det kan utifrån redogörelsen ovan konstateras att konceptet, såsom detta angivits och beskrivits i marknadsföringen och objektsbeskrivningen/broschyren av Mäklaren och utifrån hur denne agerat, inte stämmer överens med det som faktiskt levererats när det gäller fastigheten, den nybyggda villan och tomtarbetet till det förutbestämde priset, vilket har lett till skada för dem. De skador de drabbats av är följande.

#### 1. Ersättning för fakturor från Schaktbolaget om 31 011 kr

Som framgått ovan har de pressats och tvingats till att bekosta singel och makadam om 24 636 kr, trots att detta tydligt har ingått i avtalet och lyftplanen med Entreprenadbolaget, dvs. i det förutbestämde priset för konceptet. De har även pressats och tvingats gå med på att bli debiterade för arbetet med att ta bort jordhögar på tomten trots att detta tydligt har ingått i avtalet med Entreprenadbolaget, dvs. i

det förutbestämda priset för konceptet. Fakturan för makadamen om 24 636 kr har de betalt till Schakttbolaget och fakturan för bandgravaren om 6 375 kr är numera också betald.

FRN ska särskilt uppmärksamma att enligt transportsedeln är det inte de som beställt singeln och makadamen, varför de även på grund av detta inte är betalningskyldiga. Vidare ska FRN uppmärksamma märkligheten att den sista delen av beställningen levererades innan de ens hade blivit tillfrågade om denna beställning. De blev nämligen tillfrågade den 4 december 2018, men makadamen levererades den 3 december 2018.

Då såväl singel/makadam och arbete med att ta bort jordhögar ingått i det förutbestämda priset för helhetskonceptet är Mäklaren skyldig att ersätta dem med sammanlagt 31 011 kr enligt denna punkt.

2. Ersättning för arbete med rensning av tomten XX 1 om 20 194 kr

Såsom framgått ovan har de själva varit tvungna att rensa tomten från bråte och byggskräp. Därutöver yrkas milersättning och kostnad för eget arbete.

De gör gällande att kostnaden för att rensa tomten från bråte och byggskräp ska ingå i det helhetskoncept som de köpt då inte något annat har framgått varför mäklaren är skyldig att ersätta deras skada med sammanlagt 20 194 kr enligt denna punkt.

3. Ersättning för kostnader för räntor och elförbrukning om 21 503 kr

Såsom framgått ovan har de inte kunnat ta huset i bruk efter slutbesiktningen den 22 januari 2019. Först den 4 mars 2019 åtgärdades det felaktiga avloppet och infarten ställdes i ordning först den 10 april 2019. Detta innebär en försening om sex veckor för avloppet och tio veckor för infarten. Utan avlopp har de inte kunnat bo i huset och utan infart har de inte kunnat flytta dit då en flyttbil inte kunnat köra in på tomten.

Att det dröjt så länge med infarten har bland annat berott på markentreprenadavtalet med Entreprenadbolaget. Väsentliga delar har saknats i detta avtal eller har varit otydliga. Det anges t ex inte tydligt i själva avtalet att Entreprenadbolaget faktiskt ska iordningställa infarten (även om Entreprenadbolaget muntligen har utlovat detta) utan detta framgår i lyftplanen med Entreprenadbolaget på så sätt att massor för infart angivits ingå i entreprenaden. Otydligheterna har inneburit att de har fått ligga på såväl Entreprenadbolaget som mäklaren för att få till stånd en

brukbar infart på tomten, varvid Entreprenadbolaget har ansett att det inte är bolagets sak att ta tag i infarten och Mäklaren har visat ointresse att agera i saken. De gör gällande att det har ålegat Mäklaren att både tillse att avtalet med Entreprenadbolaget har varit fullständigt (såväl innehållsmässigt som juridiskt) och att agera aktivt för att Entreprenadbolaget ska uppfylla sin del av avtalet då detta ingår i helhetskonceptet. Han har inte gjort något av detta och det har orsakat dem skada i form av försening och kostnader på grund av förseningen.

När det gäller det felaktiga avloppet så har det inte reglerats i avtalen vems ansvaret är att hänga upp avloppsrören under huset. Detta har inneburit att de fått ägna åtskillig tid åt diskussioner med såväl Entreprenadbolaget som Mäklaren angående detta innan Mäklaren till slut gick med på att de anlätade annan entreprenör för arbetet samt ersatte denna kostnad. I och med att det varit helt oreglerat vem som skulle hänga upp avloppet, har de lidit skada i form av försening och kostnader på grund av förseningen.

Förseningarna har orsakat dem kostnader för räntor och elförbrukning om 21 503 kr.

#### 4. Ersättning för målning av fasad om 87 000 kr

De gör gällande att konceptet inte stämmer överens med objektsbeskrivningen när det gäller fasadmålningen. I objektsbeskrivningen sägs nämligen ingenting om att köparen ska stå för fasadmålning. Istället visas ett färdigmålat hus i broschyren och köparen får intrycket av att detta ingår i konceptet. Det var först när de tog kontakt med O.K. på Husbolaget för entreprenadavtal för huset som det framgick att huset levereras endast med en enkel skyddsfärg. Då var redan de övriga avtalen som ingick i konceptet skrivna och det var försent att hoppa av konceptet. Som pensionärer har de inte själva haft möjlighet att utföra ett så stort arbete som fasadmålning, varför de låtit Målarbolaget utföra arbetet för 87 000 kr. Då objektsbeskrivningen och broschyren varit otydliga och ofullständiga gällande fasadmålningen har de orsakats skada motsvarande denna kostnad för vilken Mäklaren är ansvarig.

#### 5. Ersättning för anlåtande av jurist om 12 938 kr

Då de haft mycket svårt att få Mäklaren att agera för att helhetskonceptet ska bli uppfyllt på korrekt sätt har de nödgats ta hjälp av jurist (undertecknad). Detta har varit nödvändigt för att de, som lekmän och vanliga konsumenter, ska kunna tillvarata sin rätt i ärendet. Hittills upplupet arvode uppgår till 12 938 kr.

## Mäklaren

Han har inte uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter.

Vidare bestrids kravet på den grunden att det inte finns något orsakssamband mellan å ena sidan påstådd oaktsamhet och å andra sidan påstådd skada.

Ett eventuellt skadestånd ska nedsättas till det belopp som nämnden anser skäligt med hänsyn till att NN-YY har medverkat till skadan.

### *Bakgrund m.m.*

Han fick den 16 oktober 2017 uppdrag av Fastighetsöverlåtaren ekonomisk förening, (härefter benämnd säljaren) att förmedla försäljningen av sammanlagt åtta tomter som skulle avstyckas från Mellanstaden XX 3. Vid försäljningen företrädde säljaren av styrelseledamoten AA. Säljaren kontrolleras indirekt av Entreprenadbolaget Holding AB som är moderbolag till Entreprenadbolaget Förvaltning AB (härefter benämnt Entreprenadbolaget).

Den information som fanns i objektsbeskrivningen tillhandahölls av säljaren genom AA.

Som framgår av objektsbeskrivningen har fastigheten sålts in som ett "koncept". Synonymer till ordet koncept är bl.a. idé och uppslag. Vad köparen väljer att göra med fastigheten, t.ex. vad för hus som ska uppföras, hur huset ska uppföras och vem som ska uppföra det är köparens beslut. Vidare anges i objektsbeskrivningen att "uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta."

De uppgifter som han angav i sitt mejl den 25 april 2018 fick han från AA och, vad avser huset, O.K. på Husbolaget.

Han upprättade köpekontraktet avseende Mellanstaden XX 2, vilket ingicks i hans och säljarens närvaro den 2 maj 2018 på hans kontor i Mellanstaden. Vid mötet ingicks även ett markentreprenadavtal med Entreprenadbolaget. Entreprenadavtalet har varken upprättats eller granskats av honom.

Sedan NN-YY ändrat sig och istället ville köpa Mellanstaden XX 1, upprättade han även ett köpekontrakt avseende Mellanstaden XX 1, vilket ingicks den 9 maj 2018.

NN-YY undertecknade därefter ett entreprenadavtal med Husbolaget. Avtalet undertecknades av dem den 28 maj 2018 och av Husbolaget den 8 juni 2018. I avtalet

godtog NN-YY att själva ombesörja ett stort antal åtgärder. Han har överhuvudtaget inte sett entreprenadavtalet med Husbolaget innan det ingicks den 8 juni 2018 och inte heller gett några råd kring det.

Det är NN-YY som är beställare och ansvarar för att nödvändiga avtal ingås för att kunna uppföra huset och att avtalen har erforderligt innehåll. Det stod NN-YY fritt att ingå de entreprenadavtal de önskade ingå. Vad NN-YY borde ha gjort, om de saknade nödvändig kunskap om beställning av entreprenader, var att stämma av Husbolaget avtalsutkast, särskilt i fråga om åtagandena att ombesörja och bekosta de åtgärder som anges på s. 2 i avtalet, med säljaren, markentreprenören och honom innan de undertecknade det.

Hans uppfattning är att han endast förmedlade fastigheten, inte entreprenaderna.

#### *Ersättning för fakturor Schaktbolaget om 31 011 kr*

Det kan vitsordas att Schaktbolaget har utfört arbetet i fråga, fakturerat 31 011 kr och att fakturerat belopp utgör skälig ersättning för arbetet i fråga.

NN-YY:s påstående om att de ska ha "pressats och tvingats till att bekosta singel och makadam om 24 636 kr" tillbakavisas. Han delar dock NN-YY:s påstående om att det framgår av markentreprenadavtalet med Entreprenadbolaget och lyftplanen att singel och makadam ska bekostas av Entreprenadbolaget. NN-YY har, trots att det har förelegat en skyldighet för Entreprenadbolaget att bekosta singel och makadam, på eget bevåg anlitat Schaktbolaget. Istället borde NN-YY ha krävt att Entreprenadbolaget skulle fullgöra sina åtaganden, om Entreprenadbolaget inte hade uppfyllt dessa. I vart fall kan han inte ställas till svars för att Entreprenadbolaget inte har fullgjort vad det har åtagit sig. Hur kostnaden om 31 011 kr för singel och makadam ska fördelas är en fråga mellan parterna till markentreprenadavtalet, dvs. NN-YY och Entreprenadbolaget.

#### *Ersättning för arbete med rensning av tomten XX 1 om 20 194 kr*

Det kan vitsordas att de kostnader som NN-YY gör gällande i denna del om sammanlagt 20 194 kr är skäliga.

Fråga till NN-YY: vem, dvs. vilket bolag, har placerat det bråte och byggskräp på tomten som har rensats för en kostnad om 20 194 kr?

NN-YY har i entreprenadavtalet med Husbolaget godtagit att de själva ska ombesörja "all in- och utvändig städning efter samtliga arbeten samt bortförsel av bygg-



sopor". Han har varken godkänt den skrivningen eller getts tillfälle att lämna kommentarer på den. Vid sådant förhållande kan han inte hållas ansvarig för kostnaden i fråga. I vart fall ska ett eventuellt skadestånd nedsättas med hänsyn till att NN-YY valt att godta skrivningen i fråga.

Om bråtet och byggskräpet härrör från Entreprenadbolaget följer det av markentreprenadavtalet med Entreprenadbolaget att Entreprenadbolaget ska rensa undan det bråte som Entreprenadbolaget eller dess underentreprenörer lämnar på fastigheten.

#### *Ersättning för kostnader för räntor och elförbrukning om 21 503 kr*

Det kan vitsordas att NN-YY har haft kostnader för räntor och elförbrukning om 21 503 kr.

Markentreprenadavtalet mellan anmälarna och Entreprenadbolaget har upprättats av Entreprenadbolaget. Han har inte granskat avtalet och inte heller lämnat några råd i fråga om avtalet.

Även om det inte uttryckligen framgår av markentreprenadavtalet har det mellan NN-YY och Entreprenadbolaget förelegat en samsyn om att Entreprenadbolaget har åtagit sig att anlägga en grusad infart. Det kan inte läggas honom till last att Entreprenadbolaget eventuellt har dröjt med att iordningställa infarten.

Han ställer sig frågande till NN-YY:s påstående att "Entreprenadbolaget har ansett att det inte är bolagets sak att ta tag i infarten".

I vart fall föreligger inget orsakssamband. NN-YY skulle, såvitt han känner till, ha haft kostnader för räntor och elförbrukning alldeles oavsett påstådd fördröjning.

#### *Ersättning för målning av fasad om 87 000 kr*

Såvitt kan utläsas från Husbolaget webbplats kommer panelen, knutbrädor, fönsterfoder och vindskivor med grundmålning. Om NN-YY:s uppfattning är att sådan grundmålning inte har gjorts önskas besked om det.

I entreprenadavtalet med Husbolaget framgår att utvändig färgmålning ska ske senast åtta månader efter entreprenadens avlämnande. Utvändig färgmålning måste således inte ske i samband med att huset uppförs utan kan ske senare efter inflyttning.

Det har stått NN-YY fritt att välja vad för hus som ska uppföras, vilka tillval som ska göras, hur huset ska uppföras och vem som ska uppföra huset. Den bild på ett hus

som finns i objektsbeskrivningen utgör bara ett exempel på ett hus som skulle kunna uppföras på tomten. Det saknas fog för NN-YY:s uppfattning att utvändig färgmålning skulle ingå i de prisuppgifter som anges i mejlet den 25 april 2018 och objektsbeskrivningen.

Den prisuppgift för huset "Carl" som han tillhandahöll NN-YY per mejl den 25 april 2018 fick han från O.K. på Husbolaget. Vad avser huset har han angivit följande i nämnda mejl. *"Huset: Detta faktureras i sin helhet om 1 675 900 SEK utav [Husbolaget] efter slutbesiktning. Det är det som jag har fått utav O.K. som är ansvarig för [Husbolaget i Mellanstaden]. Om ni önskar mera exakt än så angående huset så stäm av detta med O."*

Det har, särskilt med beaktande av citatet ovan, ankommit på NN-YY att kontakta den husleverantör som de önskar anlita och efterhöra vad som ingick i priset, t.ex. i fråga om målning av fasad. NN-YY borde ha insett att han endast hade en begränsad insikt i hur huset skulle uppföras och vad som ingick.

Han har varken i objektsbeskrivningen eller i övrigt under förmedlingsuppdraget gjort några uttalanden kring målning av fasad. Han vidarebefordrade den information som han fick från säljaren och Husbolaget i fråga om priset för huset "Carl" samt uppmanade NN-YY att kontakta Husbolaget om de ville ha mer exakt information. Någon oaktsamhet kan inte läggas honom till last.

Avslutningsvis bör även framhållas att NN-YY själva genom ingåendet av entreprenadavtalet med Husbolaget har åtagit sig att ombesörja och bekosta utvändig färgmålning samt att han varken tog del av entreprenadavtalet innan det ingicks och inte heller lämnade några råd kring det.

*Ersättning för anlitan­de av jurist om 12 938 kr*

NN-YY har inte rätt till ersättning från honom för de krav som de har framställt. Vid sådant förhållande kan någon rätt till ersättning för ombudskostnader inte föreligga.

Han överlåter till nämnden att pröva huruvida kravet är lagligen grundat om nämnden skulle rekommendera honom att betala skadestånd till NN-YY.

*Skattemässiga effekter*

NN-YY har den 1 november 2019 sålt fastigheten för 4 060 000 kr.

Han önskar få uppgift om vilka avdrag som har gjorts från försäljningspriset i NN-YY:s deklARATIONER för de i ärendet aktuella kostnaderna.

#### *Särskilt om jämkning*

NN-YY har medverkat till eventuell skada genom att ha ingått avtalen med Entreprenadbolaget och Husbolaget utan att ha kontrollerat att alla nödvändiga moment ingår i avtalen. NN-YY har dessutom på eget bevåg anlitat Schaktbolaget för arbete som ingår i markentreprenadavtalet med Entreprenadbolaget. Vid sådana förhållanden föreligger skäl till nedsättning av ett eventuellt skadestånd.

#### *Övrigt*

Han önskar få uppgift om hur mycket NN-YY hittills har betalalat till Husbolaget, Entreprenadbolaget respektive Schaktbolaget för uppförande av hus, markberedning och annat arbete, inbegripet materialkostnader. Han önskar även få uppgift om hur stor del av detta belopp som avser tillval. Vidare önskar han få uppgift om fakturerade men ej ännu betalda belopp.

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

Det stämmer att ordet koncept är synonymt med bland annat idé och uppslag, men det har också andra betydelser. Ett sådant exempel är att ordet innebär en plan för viss ny produkt som innehåller de grundläggande egenskaperna som särskilt utmärker produkten framför andra. Ett annat exempel på vad ordet innebär är att det kan vara en genomtänkt helhetslösning. I detta fall måste ordet koncept sättas in i sitt sammanhang i objektsbeskrivningen, varvid framgår att ordet har precisrats på ett betydande sätt i texten. Det anges sålunda att konceptet omfattar en nybyggd villa till förutbestämt pris, dvs. det är inte enbart förmedling av en tomt. I objektsbeskrivningen står dessutom exakt vilket hus som erbjuds på denna tomt. Det torde knappast vara möjligt att välja vem som ska uppföra huset eftersom det anges att konceptet är i samarbete med Sveriges ledande husleverantör. Att välja annan markentreprenör var knappast heller möjligt.

Sammanfattningsvis kan konstateras att såsom konceptet framställts i objektsbeskrivningen har det varit fråga om ett totalpaket som förmedlats, vilket omfattar tomt, markarbete och hus till ett förutbestämt pris och där det går att göra vissa tillval.

Att det inte enbart varit en tomt som förmedlats av Mäklaren framgår tydligt av hans broschyr, i vilken även objektsbeskrivningen finns med. På försättsbladet står att det är fråga om nyproduktion. På sidan efter försättsbladet står direkt under

presentationen av Mäklaren följande: "Har du funderat på att bygga nytt, men tycker att det verkar krångligt och ovisst vad det kommer att kosta. Välkommen till denna nybyggda villa till förutbestämt pris, men med möjlighet att påverka husplacering, materialval m.m.". Denna skrivning som finns tillsammans med presentationen av Mäklaren kan inte tolkas på annat sätt än att mäklaren förmedlar även huset; tomten står för övrigt inte ens nämnd i denna mening. På första sidan av objektsbeskrivningen står i andra meningen "Här har vi i ett samarbete med Sveriges ledande husleverantör tagit fram ett koncept med nybyggd villa till förutbestämt pris.". Vem skulle "vi" vara om inte mäklaren?

Det stämmer att det anges i objektsbeskrivningen att uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. Det går dock inte att förstå vad denna mening har för betydelse i förhållande till dem.

Beträffande hur det gick till vid kontraktstecknandet kan följande anföras. Det enda de visste när de skulle skriva kontrakt var att de skulle ses på Mäklarbyråns kontor den 2 maj 2018. De visste sålunda inte vem som var säljare av tomten, vem som var markentreprenör och inte heller vilken husleverantör Mäklarbyrån och markentreprenören samarbetade med. När de kom till kontoret var, förutom Mäklaren, även AA på Fastighetsöverlåtaren ekonomisk förening/Entreprenadbolaget närvarande. Det visade sig vara Entreprenadbolaget som var både säljare och markentreprenör. Mäklaren och AA talade tillsammans varmt om konceptet och såsom anförts i anmälan framstod det härvid som att Mäklaren och Entreprenadbolaget tillsammans förmedlade det aktuella konceptet.

De undertecknade köpekontraktet avseende tomten och markentreprenadavtalet med Entreprenadbolaget på mötet på mäklarens kontor. Härvid utgick de från att Mäklaren hade granskat markentreprenadavtalet och förvissat sig om att detta stämde överens med övriga avtal som ingick i konceptet samt att Mäklaren dessutom medverkade genom att sitta med vid undertecknandet av markentreprenadavtalet. De utgick naturligtvis även ifrån att alla avtal som ingick i konceptet var konsumentanpassade. Det har dock i efterhand, när de undersökt saken, visat sig att markentreprenadavtalet genom dess hänvisning till ABT 06 inte är konsumentanpassat då ABT 06 inte är avsett att användas då beställaren är konsument.

Mäklaren påstår att han endast förmedlat tomten (fastigheten). Om det skulle vara så att Mäklaren hade endast detta begränsade uppdrag, skulle han ha sett till att tydligt ange omfattningen av sitt uppdrag i samband med marknadsföringen av tomten. Det framgår i Nyhet Juridik 25 februari 2016 från Mäklarsamfundet, där

det redogörs för ett tillsynsärende i Fastighetsmäklarinspektionen, att en mäklare som har uppdrag att förmedla endast en tomt bör se till att annonseringen är utformad så att en potentiell köpare med lätthet förstår att mäklaren endast förmedlar en tomt, och att den potentielle köparen själv måste förhandla med tilltänt husleverantör, och kanske även anlita sakkunnig för att granska eventuellt entreprenadavtal. Detsamma framgår i Nyhet Juridik den 31 augusti 2017 från Mäklarsamfundet, där det står att mäklare är skyldiga att följa god marknadsföringssed och att som ett allmänt krav gäller att de uppgifter som lämnas i marknadsföringen ska vara korrekta och ge en rättvisande bild av både förmedlingsuppdraget och förmedlingsobjektet. Om mäklarens förmedlingsuppdrag endast omfattar att förmedla en obebyggd fastighet bör marknadsföringen således vara utformad så att spekulanter förstår att mäklaren endast förmedlar tomten och inte har i uppdrag att förmedla någon byggnad.

Hade de fått upplysning om att Mäklaren endast förmedlade tomten, hade de givetvis anlitat jurist eller annan sakkunnig för att granska såväl markentreprenadavtal som husentreprenadavtal. Det hade då upptäckts att avtalen hade en mängd bristfälligheter som nu istället kom att drabba dem.

Det får även hänvisas till vad som stod om entreprenadavtal på Fastighetsmäklarinspektionens gamla webbplats. Mäklare som utformat en objektsbeskrivning som gav intryck av att förmedlingsuppdraget även omfattade "huset" har ansetts ansvara för information om och kontroller av entreprenadavtalet trots att uppdraget enbart omfattade överlåtelsen av tomten. Mäklare som medverkat vid upprättandet av entreprenadavtal har ålagts ansvar för kontraktets innehåll och att parterna fått de råd och upplysningar de hade behov av. I förevarande fall kan konstateras att objektsbeskrivningen har givit intryck av att förmedlingsuppdraget även omfattade huset och markentreprenaden, varför Mäklaren har haft en informations- och kontrollskyldighet av entreprenadavtalen. Mäklaren har även medverkat vid upprättandet av markentreprenadavtalet vid mötet den 2 maj 2018 på sitt kontor.

Mäklaren anför att de undertecknade ett entreprenadavtal med Husbolaget och att han överhuvudtaget inte hade sett entreprenadavtalet innan det ingicks och inte heller gett några råd kring det.

Vid mötet den 2 maj 2018 på Mäklarens kontor, då köpekontraktet för fastigheten och markentreprenadavtalet tecknades, uppmanades de att ta kontakt med O.K. på Husbolaget för att välja hus. Detta skedde den 28 maj 2018. Givetvis utgick de från att husentreprenadavtalet var kontrollerat av Mäklaren då det enligt broschy-

ren, objektsbeskrivningen och mejlet den 25 maj 2018 var fråga om ett helhetskoncept innefattande hus, markentreprenad och tomt till förutbestämt pris. De hade då ingen anledning att misstänka att kostnader för t ex städning efter arbeten och bortförel av byggsopor skulle tillkomma. Skulle så vara fallet var det ju inte fråga om ett förutbestämt pris. I sådant fall ska ju allt ingå om det inte uttryckligen undantas i annonseringen, objektsbeskrivningen och övrig information. I mejlet den 25 maj 2018 anges att utöver den totala kostnaden om 3 695 000 kr tillkommer endast lagfart och pantbrev samt eventuella tillval. Bortförel av byggsopor är inte något tillval och inte heller målning av fasad som de blivit tvungna att bekosta.

Se för övrigt ovan beträffande att en mäklare som utformat en objektsbeskrivning som gav intryck av att förmedlingsuppdraget även omfattade "huset" har ansetts ansvar för information om och kontroller av entreprenadavtalet, trots att uppdraget enbart omfattade överlåtelsen av tomten.

Mäklaren anför att det är de som är beställare och ansvarar för att nödvändiga avtal ingås för att kunna uppföra huset och att avtalen har erforderligt innehåll. Beträffande detta påstående får de hänvisa till vad som anförts ovan samt att det återigen får understrykas att det varit fråga om ett helhetskoncept/totalpaket, varför de haft rätt att utgå från att mäklaren tillser att alla nödvändiga avtal ingås och att mäklaren även har kontrollerat att alla dessa avtal har erforderligt innehåll, också i förhållande till varandra. Det har sålunda inte funnits någon anledning för dem att stämma av husentreprenadavtalet med säljaren, markentreprenören och mäklaren innan de undertecknade detta eftersom de utgick från att det redan var gjort.

Det ifrågasätts vad som menas med att det stod dem fritt att ingå de entreprenadavtal de önskade ingå. I förevarande fall har de hänvisats ett särskilt markentreprenadavtal med en viss part och de har även hänvisats till en viss part för husentreprenaden.

#### *Ersättning för fakturor Schaktbolaget om 31 011 kr*

Då husleveransen var så nära förestående fanns inget annat val än att gå med på beställningen; det hade tagit för lång tid att bråka med Entreprenadbolaget för att få det att fullgöra sina åtaganden. De utgick härvid från att de kunde ordna upp saken med Mäklaren i efterhand.

De har ingen skyldighet att vända sig direkt mot Entreprenadbolaget med sitt krav då det är Mäklaren som har förmedlat helhetskonceptet, där markentreprenaden

ingår, varvid denne påtagit sig ett ansvar för avtalets innehåll och att detta fullgörs på rätt sätt av Entreprenadbolaget.

*Ersättning för arbete med rensning av tomten XX 1 om 20 194 kr*

Mäklaren undrar vilket bolag som har placerat det bråte och byggskräp på tomten som har behövt rensas upp till en kostnad om 20 194 kr.

Det mesta av bråten lämnades av Husbolaget efter uppförandet av huset. En del bråte lämnades av Grundläggjarbolaget som gjorde grunden till garaget och en del även av Entreprenadbolaget som gjorde markarbetet för grunden till huset (bland annat rasskivor).

Mäklaren anför att de i entreprenadavtalet med Husbolaget godtagit att de själva ska ombesörja all in- och utvändig städning efter samtliga arbeten samt bortförsel av byggsopor samt att han varken har godkänt den skrivningen eller getts tillfälle att lämna kommentarer på den.

De får hänvisa till vad som anförts ovan angående att de utgick från att husentreprenadavtalet var kontrollerat av mäklaren. De får även hänvisa till vad som anförts angående att en mäklare som utformat en objektsbeskrivning som ger intryck av att förmedlingsuppdraget även omfattade huset har ansetts ansvara för information om och kontroller av entreprenadavtalet, trots att uppdraget enbart omfattade överlåtelsen av tomten.

Då Mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter genom att inte se till att husentreprenadavtalet är kontrollerat på så sätt att kostnader inte tillkom utöver det förutbestämde priset och eventuella tillval, samt inte heller informerat dem om att sådana kostnader tillkom, har de drabbats av skada bestående i kostnader för rensning av tomten. Det bestrids att skadeståndet ska jämkas då de, som konsumenter, inte har förstått eller bort förstå att ytterligare kostnader kan tillkomma utöver det förutbestämde priset och eventuella tillval samt ingen information lämnats om detta av Mäklaren. De har inte heller förstått eller bort förstå att de behöver utföra en noggrann granskning av husentreprenadavtalet då de förutsatt att detta redan gjorts av Mäklaren.

Mäklaren anför att om bråtet och byggskräpet härrör från Entreprenadbolaget, ska Entreprenadbolaget rensa undan detta. Beträffande detta kan de endast konstatera att det har ålegat Mäklaren att tillse att de i helhetskonceptet ingående avtalen fullgörs på rätt sätt. Genom att han har åsidosatt sin skyldighet härvidlag har de drabbats av skada bestående i kostnaderna för rensning av tomten.

*Ersättning för kostnader för räntor och elförbrukning om 21 503 kr*

Mäklaren anför att markentreprenadavtalet mellan dem och Entreprenadbolaget har upprättats av Entreprenadbolaget samt att han inte har granskat avtalet och inte heller lämnat några råd om avtalet.

De får återigen framhålla att objektsbeskrivningen gav intryck av att förmedlingsuppdraget även omfattade huset och markentreprenaden, varför Mäklaren har haft en informations- och kontrollskyldighet av entreprenadavtalen.

Mäklaren anför att även om det inte uttryckligen framgår av markentreprenadavtalet, har det mellan dem och Entreprenadbolaget förelegat en samsyn om att Entreprenadbolaget har åtagit sig att anlägga en grusad infart. De gör gällande att det ålegat Mäklaren att se till/kontrollera att markentreprenadavtalet verkligen reglerar vilka arbeten som ska ske på fastigheten inför och i samband med husbygget samt när dessa arbeten ska utföras för att korrespondera med leveransen av huset och med slutbesiktning och inflytt i huset. I detta fall borde Mäklaren sålunda ha sett till att det tydligt angivits i markentreprenadavtalet att Entreprenadbolaget ska anlägga en grusad infart och även när detta arbete ska vara slutfört. Hade så skett, hade den kunnat hänvisa till avtalet när de krävde att Entreprenadbolaget skulle utföra sitt arbete med infarten samt Entreprenadbolaget hade förhindrats att komma med invändningen att det inte var Entreprenadbolagets sak att ta tag i infarten. Hade en sluttid angivits i avtalet hade de även kunnat ställa skadeståndskrav mot Entreprenadbolaget för dröjsmål enligt konsumenttjänstlagens regler.

Som anförts i anmälan har det även ålegat Mäklaren att agera aktivt för att Entreprenadbolaget ska uppfylla sin del av avtalet.

Genom att Mäklaren försummat att se till att markentreprenadavtalet är fullständigt när det gäller Entreprenadbolagets åtaganden, och genom att han även försummat att agera aktivt för Entreprenadbolagets fullgörande av avtalet, har han ett ansvar för att Entreprenadbolaget dröjt med att iordningställa infarten.

Mäklaren anför att han ställer sig frågande till deras påstående om att Entreprenadbolaget har ansett att det inte är bolagets sak att ta tag i infarten. Det kan konstateras att även de ställt sig frågande till Entreprenadbolagets inställning då det funnits en muntlig överenskommelse om en infart. Förmodligen är det så att Entreprenadbolaget haft för mycket att göra och därför försöka komma undan arbetet med infarten då frågan inte reglerats skriftligen. Hade frågan reglerats skriftligen hade det förmodligen varit lättare att få Entreprenadbolaget att fullgöra sina åtaganden.



Mäklaren anför att det inte föreligger något orsakssamband samt att de skulle ha haft kostnader för räntor och elförbrukning alldeles oavsett påstådd fördröjning. Det stämmer förvisso att de skulle ha haft kostnaderna även om fördröjningen inte skett. Men i och med fördröjningen har kostnaderna blivit onyttiga. De har på grund av förseningen med infarten och avloppet överhuvudtaget inte kunnat flytta in i och använda sitt hus under tio veckor efter slutbesiktningen.

*Ersättning för målning av fasad om 87 000 kr*

Mäklaren anför att det kan utläsas på Husbolaget webbplats att panelen, knutbrädor, fönsterfoder och vindskivor kommer med grundmålning.

Beträffande detta kan anföras att det inte ålegat dem att söka på Husbolaget webbplats för att ta reda på om det är något som inte ingår i det helhetskoncept/totalpaket de köper till ett förutbestämt pris.

Mäklaren anför vidare att det saknas fog för deras uppfattning att utvändigt färdigmålning skulle ingå i de prisuppgifter som anges i mejlet den 25 april 2018 och objektsbeskrivningen. Detta bestrids. I objektsbeskrivningen och broschyren visas ett färdigmålat hus och det anges inte något om att målning inte skulle ingå i det nybyggda huset till det förutbestämda priset. I mejlet den 25 april 2018 anges den totala kostnaden för hela konceptet (tomten, huset, markarbetet, VA, bygglov och slutbesiktning) till 3 695 000 kr. I mejlet anges vidare att utöver detta tillkommer endast lagfart och pantbrev samt eventuella tillval. Dvs. det står ingenting om att huset inte skulle vara komplett med målning. Då målning inte heller utgör ett tillval, har det funnits fog för deras uppfattning att utvändigt färdigmålning ingår i den totala kostnaden för konceptet.

Mäklaren anför att det med beaktande av det citat som han hämtat från mejlet den 25 april 2018 ankommit på dem att kontakta den husleverantör de önskar anlita och efterhöra vad som ingår i priset, t ex i fråga om målning av fasad. Det kan härvid ifrågasättas vad Mäklaren menar med att det ankommit på dem att kontakta "den husleverantör de önskar anlita" då husleverantören redan var förutbestämd genom konceptet och samarbetet med Sveriges ledande husleverantör. De bestrider att citatet skulle innebära att det ankommit på dem att kontakta Husbolaget för att efterhöra vad som ingick i priset, tex i fråga om målning av fasad.

De bestrider att de borde ha insett att Mäklaren endast hade en begränsad insikt i hur huset skulle uppföras och vad som ingick. Genom att Mäklaren har förmedlat ett helhetskoncept/totalpaket har denne haft ett ansvar för att kontrollera vad

som ingår i konceptet. Mäklaren har dessutom i sin marknadsföring och i objektsbeskrivning angivit att konceptet har ett förutbestämt pris, vilket rimligen bör innebära att denne kontrollerat vad som ingår i det förutbestämda priset. Det angivna citatet föranleder ingen annan bedömning när det gäller Mäklarens insikter och vad de borde ha insett beträffande dessa, särskilt som det i slutet av det aktuella mejlet anges att endast tillval tillkommer.

Mäklaren anför att han varken i objektsbeskrivningen eller i övrigt under förmedlingsuppdraget gjort några uttalanden kring målning av fasad. Det vitsordas att några sådana uttalanden inte gjorts av Mäklaren. Som anförts åtskilliga gånger har Mäklaren emellertid marknadsfört ett helhetskoncept som i objektsbeskrivning, broschyr och e-postmeddelandet den 25 april 2018 angivits omfatta fastigheten, nybyggd villa och tomtarbete till förutbestämt pris. Denna marknadsföring och förmedling kan inte tolkas på annat sätt än att några ytterligare kostnader inte ska tillkomma om de inte avser tillval.

Mäklaren anför att de själva genom ingåendet av entreprenadavtalet med Husbolaget har åtagit sig att ombesörja och bekosta utvändigt målning samt att han varken har tagit del av entreprenadavtalet innan det ingicks och inte heller lämnat några råd kring det. Anledningen till att de har ingått entreprenadavtalet med detta innehåll har redogjorts för ovan, dvs. att det var för sent att hoppa av konceptet när de fick reda på att huset levereras endast med en enkel skyddsfärg.

#### Ersättning för anlitan av jurist om 12 938 kr

Kostnaderna avser konsultation hos jurist när det gäller hur de borde argumentera gentemot Mäklaren för att få denne att uppfylla de åtaganden som ingått i det helhetskoncept/totalpaket som han förmedlat till dem. Kostnaden för juristen, som helt avser tiden före anmälan till FRN, har föranletts av att Mäklaren åsidosatt sina skyldigheter och ska sålunda ersättas. De hade inte behövt konsultera jurist om Mäklaren fullgjort sina åtaganden gentemot dem.

#### Skattemässiga effekter

Mäklaren anför att de sålt fastigheten för 4 060 000 kr. Beträffande köpeskillingen kan konstateras att den vinnande spekulanten i budgivningen bjöd 4 260 000 kr. Då det markarbete som Entreprenadbolaget hade utfört emellertid var väldigt dåligt, samt att det förelåg en del småfel och brister på hus och garage (vilka kommer att justeras efter tvåårs besiktningen enligt Husbolaget), var de tvungna att gå ner i pris med 200 000 kr varför fastigheten såldes för 4 060 000 kr.

De kostnader som de gjort avdrag för i deklARATIONEN, såvitt avser de i ärendet aktuella kostnaderna, är fakturorna från Schaktbolaget AB om 31 011 kr och fakturorna från Målarbolaget om 87 000 kr. Huset såldes med en förlust på 178 919 kr.

#### Särskilt om jämkning

Mäklaren anför att de medverkat till skadan genom att ha ingått avtalen med Entreprenadbolaget och Husbolaget utan att ha kontrollerat att alla nödvändiga moment ingår i avtalen. Det bestrids. De har istället haft rätt att utgå från att avtalen redan var kontrollerade av Mäklaren. När det gäller markentreprenadavtalet med Entreprenadbolaget medverkade Mäklaren dessutom vid undertecknandet av avtalet.

Mäklaren anför vidare att de på eget bevåg anlitat Schaktbolaget för arbete som ingår i markentreprenadavtalet med Entreprenadbolaget. Anledningen till att de varit tvungna att godkänna beställningarna av singeln och makadamen har redogjorts för ovan. De har inte varit oaktsamma genom att godkänna beställningarna då följden av att markarbetet inte blev klart skulle ha blivit att Husbolaget inte hade kunnat leverera huset på utsatt tid, varvid de hade kunnat råka ut för skadeståndskrav från Husbolaget på grund av dröjsmål. Mot bakgrund av denna risk fanns inte tid att bråka med Entreprenadbolaget för att få Entreprenadbolaget att uppfylla markentreprenadavtalet genom att leverera det som faktiskt ingick i avtalet.

Sammanfattningsvis saknas grund för jämkning.

#### Övrigt

Till Husbolaget har de betalat sammanlagt 1 834 042 kr för hus, varav 1 675 900 kr avser huset och resten tillval och dubbelgarage.

Till Entreprenadbolaget har de betalat 2 019 000 kr för tomt och markarbete, varav 1 400 000 kr avser tomten och resten markarbete. Därutöver har de till Entreprenadbolaget betalat 1 500 kr för dragning av slang för el mellan hus och garage. Detta innebär att de sammanlagt betalat 2 020 500 kr till Entreprenadbolaget.

Till Schaktbolaget AB har de betalat 31 011 kr för singel och makadam.

Samtliga fakturerade belopp enligt ovan är betalda. Den tidigare bestridda fakturan om 6 375 kr för flytt av jordhögar har reglerats den 13 september 2019 inför försäljningen av huset.

**Mäklaren har tillagt följande:**

Han uppfattar det som att det är ostridigt att huset levererades med grundmålning.

Det bör framhållas att han inte ansvarar för att uppfylla Entreprenadbolagets skyldigheter enligt markentreprenadavtalet mellan Entreprenadbolaget och NN-YY.

NN-YY påstår att han i fråga om markentreprenadavtalet ska ha medverkat vid undertecknandet av avtalet. Han gjorde dock inte mer än att skriva ut avtalet, vilket han fick skickat till sig från Entreprenadbolaget per e-post. Han har varken informerat eller gett sken av att han skulle ha upprättat eller granskat markentreprenadavtalet med Entreprenadbolaget.

**UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen, köpekontraktet, entreprenadavtalet, markberedningsavtalet, sms- och mejlkorrespondens, olika fakturor samt en ljudinspelning från ett möte mellan parterna och Entreprenadbolaget.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

”Har du funderat på att bygga nytt, men tycker att det verkar krångligt och ovisst vad det kommer att kosta? Här har vi i ett samarbete med Sveriges ledande huvudleverantör tagit fram ett koncept med nybyggd villa till förutbestämt pris. Men där du fortfarande har möjlighet till att påverka husplacering, materialval etc. Det hela är uppdelat så att ni köper tomten, markarbete och hus till redan satta och förutbestämda priser. Vill ni sedan göra tillval så hjälper vi er såklart även med detta. Att bygga nytt har aldrig varit enklare!

Här på [Fastighetsbeteckning] om ca 811 kvm erbjuder vi "[...]", Sveriges mest sålda hus.”

**NÄMNDENS BEDÖMNING***Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har brutit mot fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens brott mot lagen och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att brottet mot fastighetsmäklarlagen ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade handlat riktigt.

Det är normalt anmälaren som måste kunna bevisa dessa tre omständigheter: avsikt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

*Mäklaren hade ett ansvar för samtliga avtal*

Mäklaren har uppgett att han inte hade i uppdrag att förmedla entreprenadavtalen utan endast den oobeyggda fastigheten. Det saknas anledning att ifrågasätta den uppgiften. I objektsbeskrivningen gavs emellertid ett klart intryck av att Mäklaren förmedlade såväl fastigheten som tillhörande entreprenader. Bland annat stod det att "här på [fastighetsbeteckning] erbjuder vi [...] Sveriges mest sålda hus". Det gav ett klart intryck av att Mäklaren även förmedlade husentreprenaden. I objektsbeskrivningen fanns inte heller, vilket annars ofta förekommer i mäklarsammanhang, någon upplysning om att Mäklaren *inte* förmedlade entreprenaderna, jfr FRN 33/18 *in fine* och FRN 54/17.

Nämnden anser att objektsbeskrivningen gav NN-YY fog för att tro att Mäklaren även förmedlade entreprenaderna. Det har inte framkommit några omständigheter som förtog eller motverkade den uppfattningen. Skadeståndsrättsligt innebär detta att Mäklaren ansvarar för entreprenaderna *som om* han hade förmedlat dem.

Nämnden anser också Mäklaren även ansvarade för avtalshandlingarna. Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen (FML) ska mäklaren upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen om inget annat avtalas. FML är visserligen inte direkt tillämplig på förmedling av entreprenader, se 1 § FML, men enligt nämndens mening bör bestämmelsen i 21 § FML tillämpas analogt på entreprenadavtalen. De hade ju ett nära samband med fastighetsköpet, både tidsmässigt och sakligt. Jfr Svea hovrätts dom i mål 5310-08.

Det är utrett att Mäklaren inte upprättade entreprenadavtalen; han har själv uppgett att så inte var fallet. Mäklaren har inte heller påstått att han skulle ha avtalat med NN-YY att han inte skulle upprätta eller ansvara för entreprenadavtalen. Det innebär att Mäklaren har samma ansvar för entreprenadavtalen som om han själv hade upprättat dem, se FRN 96/18. Det innebär också att han ansvarade för att fastighetsköpekontraktet och de båda entreprenadavtalen samspelade med varandra, och att entreprenadavtalen samspelade inbördes.

*Kostnader som orsakades av att Entreprenadbolaget och Husbolaget inte fullgjorde avtalen*

Enligt NN-YY ansvarade Mäklaren för att Entreprenadbolaget och Husbolaget fullgjorde sina förpliktelser mot dem. Sedan gammalt gäller emellertid att en mäklare inte ansvarar för parternas förpliktelser mot varandra. Någon anledning att frånga den nu angivna principen, som är allmänt vedertagen, har inte framkommit. Det gäller även vad NN-YY anfört om att Mäklaren marknadsförde och förmedlade ett "koncept". Oavsett om det var fråga om ett koncept eller inte, och oberoende av vad man kan vilja lägga i detta begrepp, bör en mäklare inte ansvara för att parternas avtal uppfylls.

Mäklaren ansvarade alltså inte för att Entreprenadbolaget och Husbolaget fullgjorde sina förpliktelser mot NN-YY. I vissa delar har NN-YY framfört påståenden om bristande avtalsuppfyllelse som en grund för sitt krav mot Mäklaren. Kravet kan inte bifallas på den nu angivna grunden.

Vid den nu angivna bedömningen saknas det anledning att ta ställning till om Husbolaget och/eller Entreprenadbolaget uppfyllde sina förpliktelser mot NN-YY eller inte.

#### *Förutbestämt pris*

I objektsbeskrivningen marknadsfördes fastigheten och entreprenaden som "ett koncept med nybyggd villa till förutbestämt pris" och det angavs att man köpte "tomten, markarbete och hus till redan satta och förutbestämda priser." Som nämnden uppfattat det menar NN-YY att uttrycket "förutbestämt pris" innebar att "allt" skulle ingå och att några ytterligare kostnader inte skulle tillkomma, bortsett från kostnader för eventuella tillval.

Nämnden kan inte dela NN-YY:s uppfattning att uttrycket "förutbestämt pris" innebär att "allt" ska ingå. Exempelvis har NN-YY uppgett att de utgick från att fastigheten skulle städas från byggskräp och att den skulle vara slutmålad och inte endast grundmålad. Enligt nämndens mening bör uttrycket "förutbestämt pris" som utgångspunkt ges det innehållet att priset var fast, det vill säga att entreprenaderna inte utfördes på löpande räkning. Det fasta priset avsåg det som ingick i entreprenaderna enligt de ingångna avtalen.

Med det sagt anser nämnden att uppgiften om "villa till förutbestämt pris" trots allt måste ges en något vidare innebörd än att det förutbestämda priset endast avsåg det som angavs i entreprenadavtalen. I annat fall skulle man kunna tänka sig

ett entreprenadavtal som bara avsåg stomresning och som sedan ändå marknadsfördes som en "nybyggd villa". Det hade varit uppenbart orimligt.

Enligt nämndens mening måste uttrycket i objektsbeskrivningen om "villa till förutbestämt pris" förstås så att allt som var nödvändigt för att kunna bosätta sig på fastigheten ingick i det förutbestämda priset. Det innebar exempelvis att det skulle finnas en brukbar infart till fastigheten och att avloppet var inkopplat och fungerade.

I entreprenadavtalet med Husbolaget angavs under 31 olika punkter vad som låg på beställaren att själv ombesörja och bekosta. Exempelvis angavs i p. 13 att "grävning, läggning, återfyllning och upphängsling av serviceledningar" inte omfattades av Husbolaget åtagande. I avtalet med Entreprenadbolaget angavs att grävning för avlopp ingick, men inget annat arbete som avsåg avloppet. Med andra ord: vissa avloppsarbeten som var nödvändiga för att kunna bosätta sig på fastigheten omfattades varken av Husbolaget eller Entreprenadbolagets åtagande.

Av ljudinspelningen från sammanträdet den 7 februari 2019 framgår att representanterna för mäklarföretaget ansåg att det fanns ett "glapp" i avtalen med Husbolaget och Entreprenadbolaget. Även Entreprenadbolagets representant delade den uppfattningen. Ett exempel, och som också orsakade meningsskiljaktigheter, var den fråga om avloppet som nämnts ovan.

Som angetts ovan anser nämnden att Mäklaren ansvarade för innehållet i entreprenadavtalen och att de samspelade med varandra. Det ansvaret uppfyllde han inte. Nämnden anser också att det var oaktsamt att inte upptäcka "glappet" mellan entreprenadavtalen.

Nämnden vill tillägga att det kan vara mycket svårt att upptäcka sådana "glapp", och att varje sådant misstag inte kan ses som oaktsamhet. I detta fall var avvikelserna dock så uppenbara att Mäklaren åtminstone borde ha upptäckt en del av dem.

#### *Orsakssamband och skada*

Om Mäklaren hade agerat aktsamt hade han noterat att det fanns nödvändiga arbeten som det varken låg på Husbolaget eller Entreprenadbolaget att utföra. Det hade emellertid inte inneburit att NN-YY hade sluppit att betala för dessa arbeten. NN-YY kan därför inte få ersättning för kostnaderna för arbetena. Vad de kan få ersättning för är de kostnader som uppkom på grund av att Mäklaren inte uppmärksammade "glappet" mellan entreprenadavtalen.

*a) Kostnader på grund av försening av entreprenaden*

Enligt NN-YY har de haft kostnader för el och räntor som blev onyttiga på grund av att entreprenaden blev försenad. Förseningen berodde enligt NN-YY på att entreprenadavtalen var otydliga och inte samspelade med varandra.

Av inspelningen från mötet den 7 februari 2019 framgår att NN-YY och Entreprenadbolaget hade vitt skilda åsikter som vad som ingick i entreprenaden. Stämningen mellan parterna var upprörd och bitvis hätsk. NN-YY menade att "allt" skulle ingå eftersom de hade köpt "ett koncept". Entreprenadbolaget påpekade att det i avtalet mellan Entreprenadbolaget och NN-YY specificerades vad som var Entreprenadbolagets ansvar att utföra.

Genom inspelningen och ingiven mejlkorrespondens får det enligt nämndens uppfattning anses tillräckligt sannolikt att förseningen berodde på att nödvändiga arbeten inte omfattades av något av entreprenadavtalen. NN-YY bör därför få ersättning för de kostnader som förseningen medförde.

Parterna är överens om att kostnaderna uppgick till 21 503 kr. Mäklaren har invänt att NN-YY skulle haft dessa kostnader oavsett försening. Det är förstås riktigt, men det hindrar inte att kostnaderna blev onyttiga om huset inte kunde användas. Mäklaren har inte invänt mot påståendet att kostnaderna blev onyttiga. NN-YY bör därför få skälig ersättning för kostnaderna.

NN-YY har uppgett att räntekostnaden uppgick till 16 064 kr. De kostnaderna bör ersättas fullt ut.

De resterande 4 899 kr (21 503 – 16 064) avsåg uppvärmningskostnader. I ett mejl skrev NN-YY att de hade "varit tvungna att elda för kråkorna". Mäklaren har invänt att NN-YY har medverkat till skadan, vilket får anses träffa även det nu angivna förhållandet. Nämnden anser att NN-YY endast borde haft grundvärme i huset under förseningstiden och att ersättningen i denna del därför bör bestämmas till 3 000 kr.

*b) Juristkostnader*

NN-YY har angett att juristkostnaderna delvis avsåg hjälp med "hur de borde argumentera gentemot Mäklaren". I den delen avser kostnaderna sådana ombudskostnader som enligt § 15 i nämndens stadgar inte är ersättningsgilla.

NN-YY har också uppgett att de tvingades att ta hjälp av en jurist för att "helhetskonceptet [skulle] bli uppfyllt på korrekt sätt". Även om Mäklaren som nämnts inte



ansvarar för att NN-YY:s avtalsparter uppfyllde sina förpliktelser, anser nämnden att NN-YY har rätt till ersättning för att reda ut vad som ingick och inte ingick i entreprenaderna. Kostnaden kan uppskattas till 5 000 kr.

### *Ränta*

NN-YY har begärt dröjsmålsränta från dagen då Mäklaren fick del av anmälan. Mäklaren har godtagit ränta från den 9 juni 2020.

Mäklaren fick del av anmälan redan den 2 april 2020. Den översändes då till ett ombud på If Skadeförsäkring som tidigare hade biträtt Mäklaren i saken. Det nuvarande ombudet fick del av anmälan först den 9 juni 2020.

Bestämmelsen i 4 § 4 st. räntelagen om ränta från dagen för delgivning är endast tillämplig vid ansökan om betalningsföreläggande samt vid stämning i allmän domstol. I detta fall gäller i stället regeln i 4 § 3 st. räntelagen att dröjsmålsränta utgår 30 dagar från avsänt krav på betalning. Mäklaren får anses ha fått del av anmälan och kravet den 2 april 2020. Ränta ska därför utgå från den 2 maj 2020.

---

På nämndens vägnar:

---

Magnus Melin

### **INFORMATION**

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, 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.